



Laddertoets Akkerlanen

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en locatieprofiel	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
1.3	‘Nieuwe stedelijke ontwikkeling’: een goede onderbouwing is noodzakelijk	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Toetsing woningbouw aan ladder	6
2.1	Woningbouw	6
2.2	Conclusie	9
3	Conclusie Laddertoets	10
3.1	Conclusie	10
3.2	Advies	10

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en locatieprofiel

De gemeente Waalwijk is voornemens een nieuw bestemmingsplan voor Akkerlanen in procedure te brengen. Op dit moment vigeert op het plangebied de beheersverordening 'Hoefsven (incl. parkeren)', waarin het gebied de bestemming 'Agrarisch' heeft.

Bij een bestemmingswijziging kan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht zijn. Dat betekent dat de behoefte aan de ontwikkeling onderbouwd moet worden inclusief een onderbouwing waarom er elders binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn en geen onaanvaardbare leegstandseffecten zijn te verwachten. Kortom, onderbouwd moet worden dat er sprake is van een duurzame gebiedsontwikkeling.

Dit rapport bevat een Laddertoets voor een diversiteit aan de geplande woningbouw in Akkerlanen. Op basis van onderzoek door Stec¹ (waar verder in dit document gesproken wordt over het onderzoek van Stec c.q. waar verder 'Stec' wordt aangehaald wordt het hier genoemde onderzoek bedoeld) en binnen de gemeente Waalwijk beschikbare informatie wordt aangegeven of de geplande woningbouw in het licht van de ladderonderbouwing reëel is.

Locatieprofiel

Onderstaand is het locatieprofiel voor Akkerlanen uiteen gezet. De locatie en de planologische uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn beschreven. Dit locatieprofiel dient als uitgangspunt voor de Laddertoets in dit rapport.

Aspect	Toelichting
Locatie	• Het plangebied ligt ten oosten van Waalwijk, ten noorden van nationaal park de Loonse en Drunense Duinen. Op 2,5 kilometer ten noorden van het projectgebied ligt de A59 en op 3 kilometer ten westen ligt de N261 • Omgevingskwaliteit is goed, ligging in een rustige, groene en waterrijke omgeving • Ook het centrum van Waalwijk ligt nabij, in dit centrum bevinden zich diverse voorzieningen, winkels en horecagelegenheden • Het centrum van Waalwijk is gelegen op zo'n 3 kilometer met auto, fiets of te voet • De noordkant van het plangebied wordt begrensd door een sportpark
Bereikbaarheid auto	• Goed: afslag N261 ligt op circa 3 kilometer afstand (5 autominuten) • De projectlocatie bevindt zich op circa 5 minuten rijden naar het centrum

¹ Notitie verkenning behoefte Akkerlanen Waalwijk, kenmerk: 19.016 MB/BT, Stec groep, 10 april 2019

Aspect	Toelichting
	• Door de gunstige aansluiting op de A59 is het stadscentrum van 's- Hertogenbosch binnen 20 minuten te bereiken. Het centrum van Breda ligt op een half uur rijden • Door de N261 is ook het stadscentrum van Tilburg met ongeveer 20 minuten goed te bereiken • De nog te realiseren nieuwe opgang van de A59 ter hoogte van aansluiting Drunen-West gaat zorgen voor een betere verbinding tussen de projectlocatie en de A59
Bereikbaarheid OV	Waalwijk beschikt niet over een treinstation. De projectlocatie is enkel te bereiken met busvervoer. Naastgelegen Akkerlaan beschikt over een busstation waarmee het centraal station van 's- Hertogenbosch met 35 minuten te bereiken is. Vanuit daar kan makkelijk doorgereisd worden naar Utrecht, Eindhoven en Limburg
Recreatie	Aan de oostzijde van de projectlocatie bevindt zich de Surfplas. Deze plas wordt doorgetrokken en vormt de bron van water voor het projectgebied. Door de Post-brug kan het verbindingsstuk tussen Surfplas en het water binnen het projectgebied overgestoken worden
Woonomgeving	Het plan voor Akkerlanen omvat een nieuw te bouwen wijk in een rustige, kindvriendelijke en waterrijke, groene omgeving aan de voet van het nationaal park
Voorzieningen in directe omgeving	• Scholen (basisschool, mavo, mbo) • Verzorgingstehuis • Sport (zwembad, voetbalvereniging, Mandemakers stadion, Hockeyclub, atletiek) • Recreatiepark en nationaal park Loonse en Drunense Duinen
Huidige invulling	Agrarisch
Programma	• Totaal maximaal 210 woningen, onderverdeeld in grondgebonden gezins- en patiowoningen (74% deels CPO), gestapeld (7%) en kavels voor PO (19%) • De woningen liggen deels aan waterpartijen en aan groene hoven • Openbaar eiland in midden van projectgebied te bereiken met brug of trekpondje • Ruimte voor sport- en speel- en duurzaamheidsvoorzieningen
Doelgroepen	• Brede doelgroep: met name gezinnen, stellen van middelbare leeftijden, (vitale) ouderen (75+) • Daarnaast ook beperkt kansen voor jongere stellen • Plan en programma in de basis minder kansrijk voor jongere alleenstaanden
Bijzonderheden	• Het plan wordt aangemeld voor de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De bestemmingsplantermijn is hiermee 20 jaar.

1.2 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. 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 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 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.”

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.”

1.3 ‘Nieuwe stedelijke ontwikkeling’: een goede onderbouwing is noodzakelijk

De Ladder is van toepassing op plannen die een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ publiekrechtelijk mogelijk maken. Dat is evident het geval wanneer (als in de situatie bij Akkerlanen) een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met meer dan 11 woningen. Gezien de omvang van de te realiseren woningbouw (maximaal 210 woningen) en het feit dat de bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, hoeft voor Akkerlanen niet verder onderbouwd te worden dat er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

1.4 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van deze rapportage geven we aan welk aantal en omvang van de woningbouw conform de Ladder reëel is voor Akkerlanen. Daarbij wordt ook gekeken naar datgene wat kwantitatief en kwalitatief past bij het gebied wat gemeente en ontwikkelaar voor ogen hebben, en waarbij er geen onaanvaardbare RO-effecten zijn te verwachten.

2 Toetsing woningbouw aan ladder

2.1 Woningbouw

Definitie

Onder woningbouw verstaan we de ontwikkeling van reguliere woningen, geschikt voor huisvesting van één huishouden, niet zijnde woonwerk-units.

Verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de Ladder-toets is dat de woningmarktregio Waalwijk in de basis lokaal georiënteerd is. Het grootste deel van alle vestigers komt uit Waalwijk of buurgemeenten. We kijken hier eerst naar de Waalwijkse woningmarkt. In het Stec-rapport is de herkomst van verhuizers en de verhuisstromen richting Waalwijk in de periode 2011 tot 2018 opgenomen. Een groot aandeel (58%) komt uit Waalwijk zelf. 16% is afkomstig uit de buurgemeenten, waaronder met name uit Loon op Zand (7%) en Heusden (5%). Daarnaast zijn er relaties met grotere Brabantse gemeenten als Tilburg (6%) en Den Bosch (2%). Zo'n 17% komt uit de rest van Nederland. De woningmarkt van Waalwijk is voor de meeste woonplannen in eerste instantie een relatief lokale markt.

Tussenconclusie

Primaire marktregio voor woonfuncties is Waalwijk of buurgemeenten.

Behoefteraming

Om vast te stellen of er voldoende woningvraag is in de gemeente en de regio, en of de woningen in Akkerlanen voorzien in een behoefte wordt in deze paragraaf de ontwikkeling van de woningvraag in de komende 20 jaar in beeld gebracht.

De Brabantse gemeenten hanteren de provinciale woningbehoefteraming als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Ook de gemeenten in de regio Hart van Brabant, waar Waalwijk onderdeel van uitmaakt, gebruiken deze prognose als uitgangspunt voor het maken van regionale woningbouwafspraken. Bij de bepaling van de behoefte is daarbij aangesloten, maar is voor een goed beeld van de vraagontwikkeling ook naar andere beschikbare prognoses gekeken. Deze prognose laten voor wat betreft de behoefteraming een vergelijkbaar beeld zien.

Uit het onderzoek van Stec is gebleken dat de totale vraag naar woningen de komende 20 jaar (tussen 2019 en 2039) circa 1.765 woningen (1.195 voor de eerste tien jaar plus 570 woningen voor de tweede tien jaar) bedraagt. Op dit moment bedraagt de harde plancapaciteit in Waalwijk 1.075 woningen. Dit betekent dat de reguliere behoefte voor Waalwijk de komende 20 jaar nog zo'n 690 woningen bedraagt. Over een periode van 20 jaar bezien is er dus voldoende reguliere behoefte om plan Akkerlanen te faciliteren.

Om voor Akkerlanen gebruik te kunnen maken van de ruimere reguliere behoefte voor Waalwijk over een periode van 20 jaar, biedt de Crisis- en herstelwet (Chw) aanknopingspunten. De Chw biedt de mogelijkheid om een planperiode van 20 jaar aan te houden. Hierdoor ontstaat op de kortere termijn meer (Ladder)ruimte voor andere nieuwe ontwikkelingen, omdat huishoudensgroei doorzet na 10 jaar.

Tussenconclusie

De gemeente Waalwijk heeft tot een 2039 een woningbehoefte van 690 woningen. Deze behoefte kan deels (maximaal 210 woningen) worden ingevuld binnen Akkerlanen. Met de realisatie van Akkerlanen en de harde plancapaciteit blijft er nog een ruimte over van $690 - 210 = 480$ woningen over om op inbreidingslocaties op inbreidingslocaties (bestaand stedelijk gebied) en uitbreidingslocatie Landgoed Driessen te realiseren.

Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen buiten bestaand stedenbouwkundig weefsel van bebouwing. Bovendien laat de huidige bestemming geen stedelijke functies toe. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Om die reden is gekeken welke mogelijkheden er zijn in bestaand stedelijk gebied. Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling in Akkerlanen (lokaal en regionaal) uniek is. Er zijn binnenstedelijk geen locaties die het beoogde programma kunnen faciliteren waarbij de kenmerkende groenwaterstructuur en het woonmilieu binnen een samenhangend concept gerealiseerd kunnen worden. Bovendien ligt de locatie Akkerlanen op zeer korte afstand van het Hoefsvengebied en de Loonse en Drunense Duinen. De aanwezigheid van deze natuurgebieden maakt de locatie Akkerlanen nog unieker waardoor het concept met deze kwaliteiten niet elders in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Binnen het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant is gebleken dat er in Waalwijk qua woonmilieu behoefte is aan een “Luxe woonwijk” en “Landelijk”. Voor wat betreft woningtype is er vooral behoefte aan appartementen met lift, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande eengezinswoningen. Aan de vraag van woningtypes binnen de gevraagde woonmilieu wordt in Akkerlanen voldaan.

Binnen de beschikbare harde plancapaciteit is een dergelijk woonmilieu niet te creëren. Dat komt enerzijds doordat de betreffende inbreidingslocaties te klein van omvang zijn (realisatie van een beperkt aantal woningen). Anderzijds heeft dit te maken met het samenhangende concept dat bij harde plancapaciteit voor grotere locaties is gehanteerd. Daarbij is ingestoken op en zijn afspraken gemaakt over andere kwalitatieve kenmerken dan de kenmerken die de ontwikkeling in Akkerlanen karakteriseren.

Nog voorziene inbreidingslocaties zijn qua oppervlakte hoe dan ook veel beperkter dan Akkerlanen. Dat betekent dat op betreffende inbreidingslocaties veel minder woningen te realiseren zijn dan wel dat er veel meer met hoogbouw gewerkt dient te worden. In beide situaties is het onmogelijk om de kenmerkende kwaliteit van Akkerlanen ter plaatse te realiseren.

Om te borgen dat de voorziene kwaliteit van de ontwikkeling in Akkerlanen daadwerkelijk gerealiseerd wordt, worden maatregelen genomen. De kwalitatieve kenmerken van de ontwikkeling

in Akkerlanen zoals de stedenbouwkundige structuur, en verbindingen met landschap worden zo goed mogelijk geborgd in het bestemmingsplan. Hiervoor worden de mogelijkheden van de verruimde reikwijdte van een bestemmingsplan op basis van de Chw voor gebruikt.

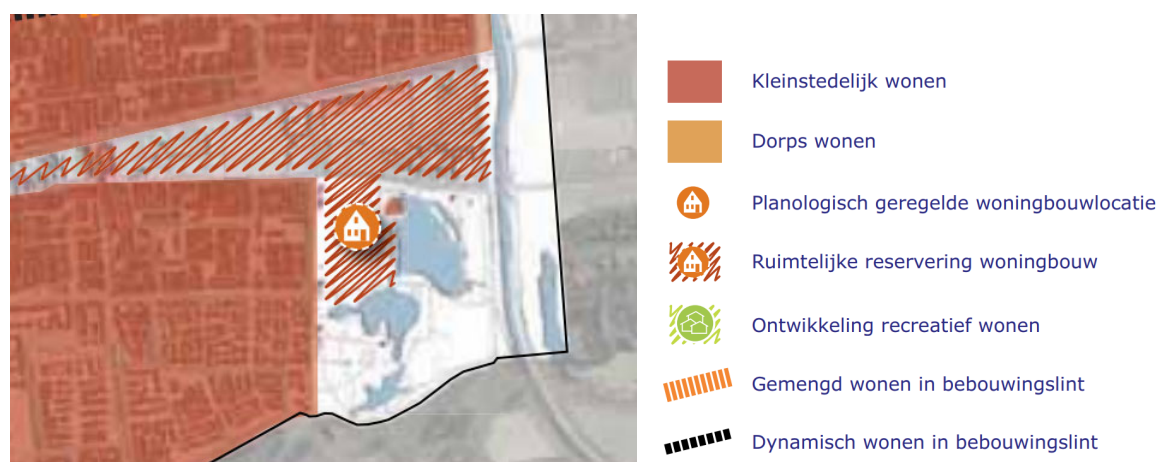
Afstemming provincie/regio

Stec heeft de behoefte aan woningen bij buurgemeenten / in de regio eveneens in beeld gebracht. Daarbij is geconstateerd dat in de regio, bij de buur- en regiogemeenten. Deze behoefteeraming levert een vraag van zo'n 29.945 woningen de komende twintig jaar. Geconfronteerd met de harde plannen, bedraagt de behoefte aan extra harde woningbouwplannen in de totale regio daarmee zo'n 15.020 woningen. Ook in de periode tot 2039 blijft sprake van een grote woningbehoefte bij de buur- en regiogemeenten. Ook in de regio (regio- en buurgemeenten) bestaat dus voldoende vraag naar woningen en een relatief omvangrijke woningbehoefte.

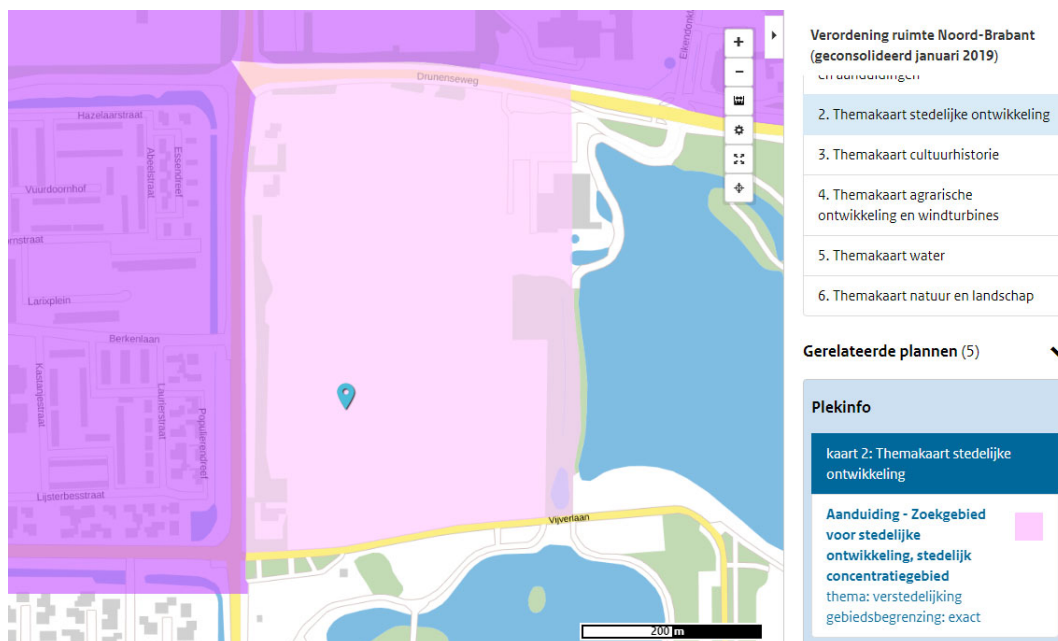
Passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

In de Structuurvisie Waalwijk gaat de gemeente uit van ontwikkeling van woningbouw in Akkerlanen. Een uitsnede van de betreffende deelkaart van de structuurvisie is hieronder opgenomen. De ontwikkeling van woningbouw past in deze ambitie.

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is de locatie aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied. Door deze aanduiding is het verbod om buiten bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken niet van toepassing op de locatie. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Een uitsnede van de Themakaart stedelijke ontwikkeling uit de Verordening ruimte is onderstaand opgenomen.



Figuur 1: Uitsnede deelkaart Visie 2025 - Wonen, Structuurvisie Waalwijk



Figuur 2: Uitsnede Themakaart stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte

2.2 Conclusie

Binnen de gemeente Waalwijk bestaat tot 2039 (binnen de huidige regionale afspraken en buiten de bestaande harde plancapaciteit) een behoefte aan 690 woningen. Op inbreidingslocaties binnen de gemeente kan niet in het voorziene woonmilieu worden voorzien. In de Structuurvisie Waalwijk en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is de locatie opgenomen als mogelijke locatie voor woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling van woningbouw in Akkerlanen voorziet in een behoefte zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare leegstand in Waalwijk en de regio. De ontwikkeling past in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

3 Conclusie Laddertoets

In deze notitie zijn de Laddermogelijkheden van woningbouw in Akkerlanen onderzocht. Voor de leesbaarheid van het rapport wordt voor de analyses verwezen naar het Stecrapport “Notitie verkenning behoefte Akkerlanen Waalwijk”.

3.1 Conclusie

In de periode 2019 – 2039 is er een behoefte aan 690 extra woningen in Waalwijk. Met de ontwikkeling van Akkerlanen kan (deels) in die behoefte worden voorzien. De ontwikkeling in Akkerlanen is (lokaal en regionaal) uniek. Er zijn binnenstedelijk geen locaties die het beoogde programma kunnen faciliteren waarbij de kenmerkende groenwaterstructuur en het woonmilieu binnen een samenhangend concept gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling past daarnaast binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De ontwikkeling van woningbouw in Akkerlanen voorziet in een behoefte zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare leegstand in Waalwijk en de regio.

3.2 Advies

Uit deze laddertoets blijkt dat de ontwikkeling in Akkerlanen dat er daadwerkelijk behoefte heeft en dat dit geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand in de regio. Het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk omdat er voor Waalwijk en omgeving een uniek woonmilieu wordt gecreëerd. Om te borgen dat de voorziene kwaliteit van de ontwikkeling in Akkerlanen daadwerkelijk gerealiseerd wordt, dienen maatregelen te worden genomen. De kwalitatieve kenmerken van de ontwikkeling in Akkerlanen zoals de stedenbouwkundige structuur, en verbindingen met landschap moeten zo goed mogelijk worden geborgd in het bestemmingsplan. Hiervoor kunnen de mogelijkheden van de verruimde reikwijdte van een bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) voor gebruikt. Geadviseerd wordt dan ook om de ontwikkeling in Akkerlanen aan te melden voor de Chw, het bestemmingsplan vanaf het (voor)ontwerp in overeenstemming te laten zijn met de mogelijkheden die de Chw biedt en het bestemmingsplan met verruimde reikwijdte niet eerder vast te stellen dan nadat de ontwikkeling aan de Chw is toegevoegd.