

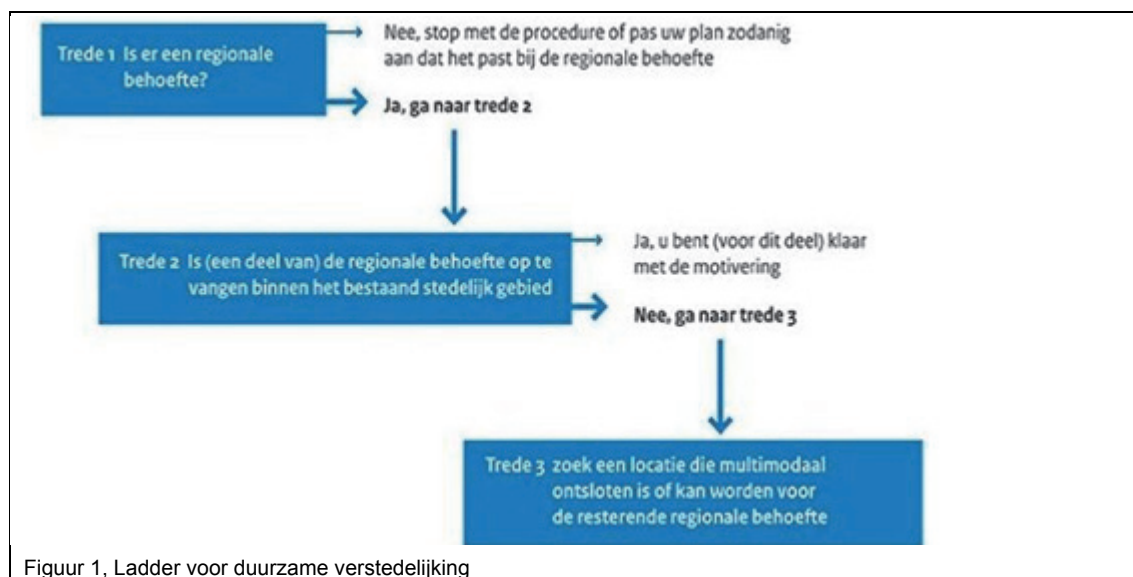
Advies: Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum : 18 augustus 2016
Opdrachtgever : Gebr. Van Stiphout projectontwikkeling B.V.
Ter attentie van : Dhr. M. Merks
Projectnummer : 211x08618

Opgesteld door : Toby van Baast
i.a.a. : Pascal Hendriks

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.¹ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.



Figuur 1, Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Woonfunctie

De initiatiefnemer krijgt de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen aan het Geronimoplein niet verkocht en daarmee blijft een deel van het woningbouwprogramma van d'Eerdse Erven onbenut. Op deze locatie werden 6 twee-onder-een-kapwoningen beoogd. De woningen waren gericht op starters, maar bleken voor veel starters te duur. Daarom worden op de locatie 11 rijwoningen, tevens starterswoningen, geraamd. Met het plan worden goedkope, alsook enkele gemiddeld dure hoekwoningen gerealiseerd.

Een ontwikkeling van 11 rijwoningen, waarvan 5 nieuwe woningen, wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het type woningen is echter gewijzigd naar rijwoningen, om beter tegemoet te komen aan de woningbehoeften in de regio Veghel-Uden. Desondanks is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties alsnog getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Veghel ligt in de regio Noordoost-Brabant. De woningmarkt van Veghel is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Regionale Agenda Wonen', vastgesteld in Regionaal Ruimtelijk Overleg op 3 december 2015. De visie bespreekt actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Noordoost-Brabant. De huidige kwaliteit en samenstelling van het woningbouwprogramma passeert de revue met thema's als het type woning, eigendomssituatie, prijs en de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast komen kwalitatieve thema's als duurzame verstedelijking, huisvesting vergunninghouders en wonen in relatie met zorg en welzijn, aan bod.

Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel.

Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. In de toekomst bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Vrijkomende locaties in urbaan gebied bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie, bijvoorbeeld naar woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een locatie in het bestaand bebouwd gebied optimaal benut voor de toenemende vraag naar woningen (grondgebonden koopwoningen voor diverse doelgroepen).

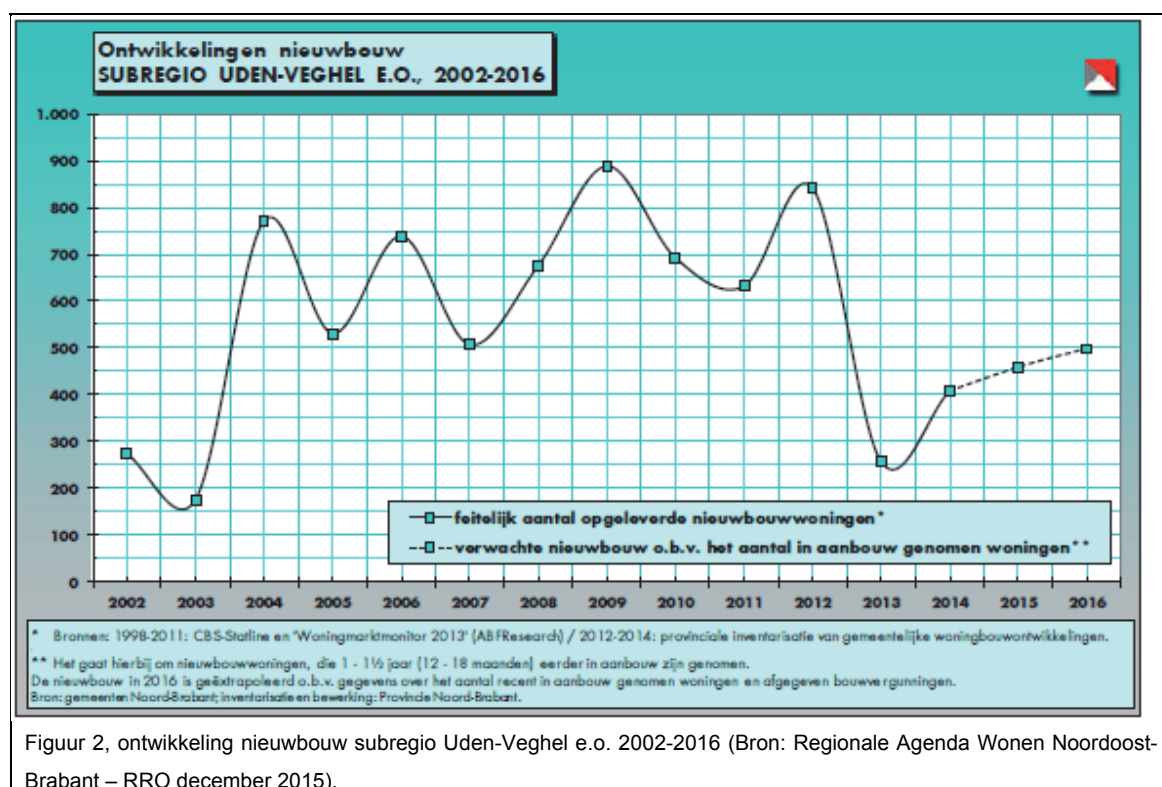
Er is daarnaast nog altijd een bouwopgave. Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen

(gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

Kwantitatieve woningvraag regio

De kwantitatieve vraag naar woningen wordt per regio bepaald. De actuele ontwikkelingen laten zien dat de bevolkingsgroei in Brabant groeit (met name in de vijf grote steden), terwijl deze in Veghel vrij stabiel ligt. De woningbehoefte in Veghel wordt met name bepaald door een toename van het aantal huishoudens.

De meest recente Bevolkings- en woningbehoefteprognose (CBS-statline, 2016) laat zien hoe de bevolkingscijfers zich van 1 januari 2015 tot 31 december 2015 hebben ontwikkeld.

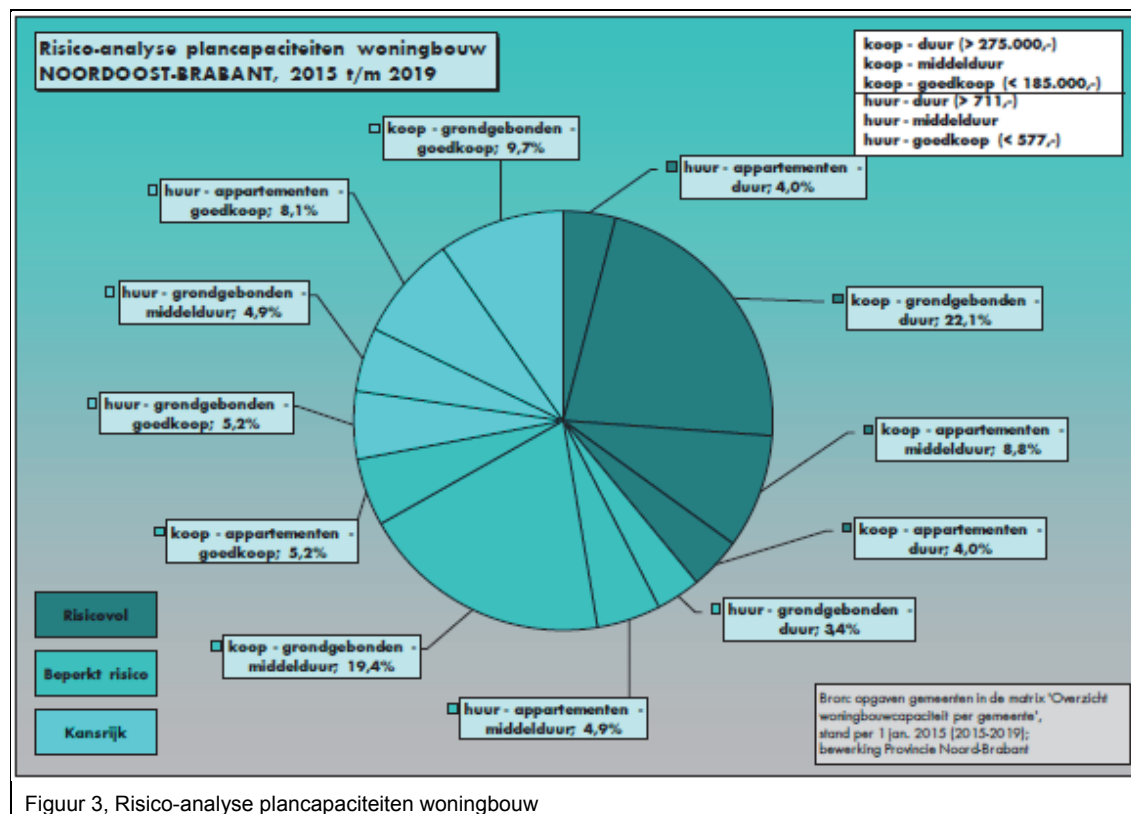


Figuur 2, ontwikkeling nieuwbouw subregio Uden-Veghel e.o. 2002-2016 (Bron: Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant – RRO december 2015).

Voor Noordoost-Brabant is de verwachting dat de groei van de woningvoorraad een vergelijkbaar beeld laat zien als de afgelopen jaren. In 2015 groeit de woningvoorraad met circa 1.700 woningen en in 2016 met circa 2.300 woningen. Per subregio varieert het beeld hoe de nieuwbouw zich ontwikkelt. In de subregio 's-Hertogenbosch- Oss is de nieuwbouw in 2015 gedaald en is de verwachting dat deze in 2016 toeneemt tot een productie van circa 1.600 woningen. De subregio Uden-Veghel e.o., waartoe de gemeente Veghel behoort, laat een licht stijgende lijn zien, tot circa 450 woningen in 2016 (zie nfiguur 2).

In de afgelopen jaren is geconstateerd dat een aanzienlijk deel van de woningbouwprogramma's voorzien is in de dure en middeldure koopsector. In Noordoost Brabant is in de nieuwbouwplannen in de eerste vijf jaar een aandeel van 26% dure koopwoningen en 28% middeldure koopwoningen opgenomen; tezamen ruimschoots de helft van het programma. De inschatting is, dat de samenstelling van het programma risico's met zich meebrengt in de realiseerbaarheid. In figuur 3 zijn de woningbouwprogramma's ingedeeld naar segmenten waarvan de verwachting is dat deze goed of minder goed in de

markt afgezet kunnen worden. Dit betreft een algemeen regionaal beeld. Afhankelijk van de gemeente, de locatie en de samenstelling van bevolking en huidige woningvoorraad, zullen woningbouwlocaties wel of niet risicovol dan wel kansrijk zijn.



Figuur 3, Risico-analyse plancapaciteiten woningbouw

Het geplande woningbouwprogramma, bestaande uit 11 goedkope grondgebonden woningen, is gro kansrijk ingevolge de risico-analyse plancapaciteiten woningbouw van Noordoost-Brabant. Deze analysecijfers zijn gebaseerd op regionaal behoefteonderzoek. Het oude woningbouwprogramma van 6 dure twee-onder-een-kapwoningen was te risicovol.

Lokale uitvoering regionaal programma

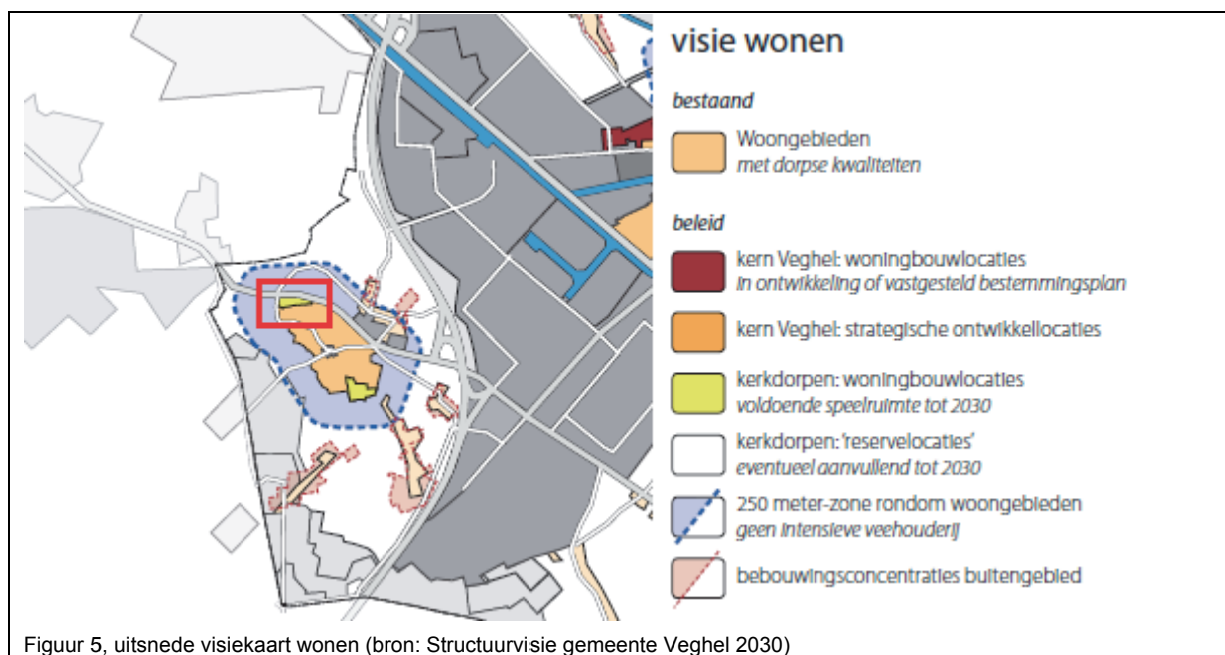
In het verlengde van de het Regionaal Woningbouwprogramma Noordoost-Brabant heeft de gemeente Veghel het thema wonen uitgebreid behandeld in de 'Structuurvisie Veghel 2030'. In de structuurvisie staat wat de gemeente de komende jaren op het gebied van wonen wil realiseren.

Op de visiekaart zijn onder de noemer 'woningbouwlocaties' de locaties opgenomen die een logische eerste stap vormen en naar de huidige inschatting toereikend zullen zijn voor de periode tot 2030. Het plangebied ligt is aangeduid als een van die woningbouwlocaties, zie onderstaande figuur.

De gemeente pleit daarnaast voor vraaggestuurd ontwikkelen. Ontwikkeling van een woningbouwlocatie zal namelijk alleen plaatsvinden als de afzet gegarandeerd is. De vraag naar goedkope nieuwe grondgebonden woningen is groter dan die voor dure nieuwe grondgebonden woningen. Derhalve

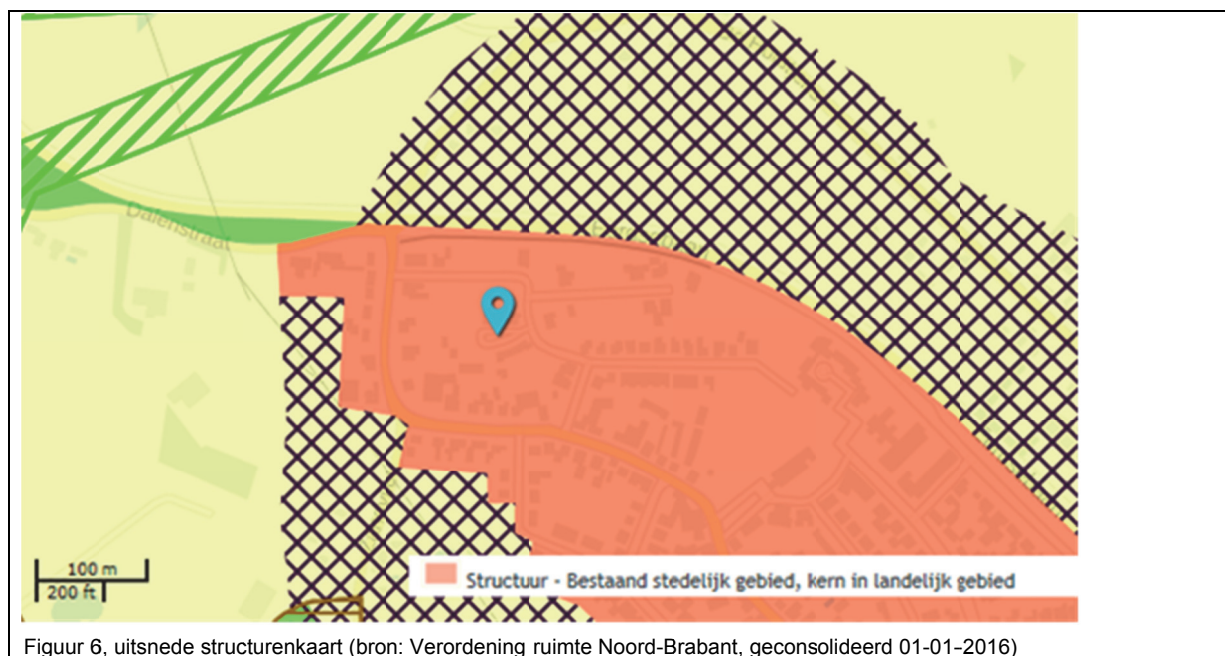
Kwantitatieve uitvoering

Het woningbouwprogramma voorziet in een invulling van een deel van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Veghel.



Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

In deel B van de Regionale Agenda Wonen is aangegeven, dat van het totaal aantal woningbouwlocaties dat in de provincie in beeld is, ca. 56% op een inbreidingslocatie is gelegen. Voor Noord-Brabant ligt dit percentage op 53%. Vooral op de korte termijn zijn plannen op inbreidingslocaties voorzien: 70% in de periode 2015-2019. Dit beeld sluit goed aan bij het streven naar een duurzame verstedelijking.



De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 6). Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat sprake is van een herstructureringslocatie. Het initiatief is gelegen nabij bestaande centrumfuncties. De realisatie van de woningen op de bewuste locatie is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder.

Trede 3: multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied

Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk, aangezien al aan de tweede trede van de ladder wordt voldaan.