

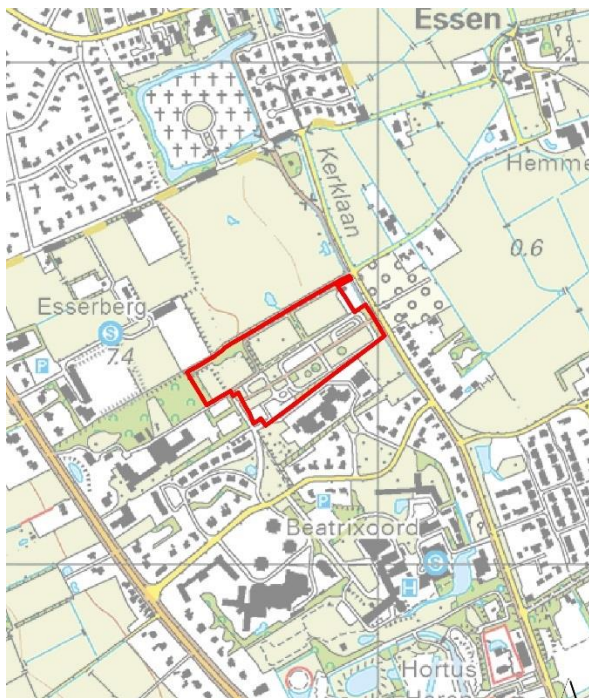
Notitie

Onderwerp: Onderbouwing ladder Duurzame verstedelijking Haren Noord, deelgebied 1
 Projectnummer: 348267
 Datum: 24-01-2018

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Aan de noordrand van Haren, ligt het te ontwikkelen gebied Dilgt-Hemmen-Essen. Bedoeling is om dit gebied stapsgewijs uit te werken tot een nieuwe woonwijk. Deelgebied 1 zal bestaan uit circa 60 a 70 woningen en wordt begrensd door de Dilgtweg (zuid), de Kerklaan (oost), het Kloosterpad (noord) en de Hemmenlaan (west). De locatie is in onderstaande figuur weergegeven. Tevens worden in de directe omgeving van dit plan een vijftal kavels uitgegeven voor particuliere ontwikkeling. Dit maakt onderdeel uit van de planvorming.



Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het is verplicht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen. Dit is een instrument dat is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en om een transparante besluitvorming te bevorderen. Bij de laddertoets moet de nut en noodzaak en de locatiekeuze van een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden onderbouwd. Deze afweging dient voorafgaand aan een ruimtelijk besluit te worden gemaakt. De ontwikkeling van deelgebied 1 van Haren Noord is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen. Deze notitie

bevat de ladderonderbouwning voor de ontwikkeling van circa 60 a 70 woningen in Haren Noord.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het wettelijk kader. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten van deze notitie opgenomen en wordt onder meer ingegaan op de locatie en het project. In hoofdstuk 4 vindt de analyse van de vraag en het aanbod van woningen in de gemeente Haren plaats. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de conclusies van het onderzoek opgenomen ten aanzien van de eisen die de ladder voor duurzame verstedelijking aan deze voorgenomen woningbouw stelt.

2 Wettelijk kader

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van IenM, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringsvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Relevant zijn de artikelen 1.1.1. en 3.1.6 Bro.

Artikel 1.1.1 definieert relevante begrippen. Daaraan is het in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- *bestaand stedelijk gebied*: 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.
- *stedelijke ontwikkeling*: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder voor duurzame verstedelijking zelf is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro en een tweetal treden maakt daar onderdeel van uit:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en,
2. 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.

3 Uitgangspunten

De ontwikkeling in deelgebied 1 van Haren Noord bestaat uit de realisatie van circa 60 a 70 grondgebonden eengezinswoningen. Het programma bestaat uit rijwoningen, twee- onder- één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in het Bro. In de directe omgeving is bebouwing in de vorm van woningen en scholen aanwezig. In figuur 2 is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.

Figuur 3 Vigerende beheersverordening



Figuur 4 Gebiedsvisie Integraal ontwikkelingsplan DHE (2005)

In de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende aangegeven in verband met het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’:

“Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.”

In onderhavig geval is sprake van een voormalige sportfunctie, als onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Inmiddels is het een braakliggend gebied. Eerder werd het terrein gebruikt door een hockey- en tennisclub en als verkeersoefenterrein voor minder validen. Het gebied vormt de buitenrand van het bebouwd gebied van Haren en vormt, gezien de definitie in de handreiking, onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

3.1 Ladderonderbouwning

Omdat de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt is enkel de eerste trede, een onderbouwning van de behoefte van de ontwikkeling, nodig. Hier wordt in deze paragraaf op ingegaan.

3.1.1 Woningbehoefte

In het jaar 2012 zijn door de regio Groningen-Assen¹ afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave en de verdeling per gemeente (Regionaal instemmingsmodel 2012). Hierbij is afgesproken dat de regio tot 2030 circa 25.400 woningen zal bouwen, waarbij is afgesproken dat de regio 1.340 woningen per jaar kan realiseren.

In 2015 is een woningbehoefteonderzoek voor de regio uitgevoerd. Hierin wordt aangegeven dat de stad Groningen de groeimotor is voor de regio en dat, in een later stadium, gezinnen (met kinderen) uit de stad verhuizen naar omliggende gemeenten in de nabijheid. Bij voorkeur de wijken grenzend aan de stad of de grotere dorpen met voorzieningen rondom de stad: een ruime woonwijk, met rust en privacy, verschillende levensfasen in de buurt met dezelfde culturen.

Haren wordt in het onderzoek ingedeeld in de subregio west. Voor deze subregio geldt dat, hoe dicht bij de stad een gemeente ligt, hoe meer de gemeente in trek is. Gesteld wordt dat vooral kernen op fietsafstand van de Grote Markt (10 km) kunnen rekenen op belangstelling.

Verder wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat de woningvraag in Haren, als vergrijsde gemeente, daalt als gevolg van (het einde van) deze vergrijzing. Echter, deze verwachting lijkt niet uit te komen, nu de wens van veel huishoudens in de stad Groningen op meer excellente milieus is gericht. Deze milieus zijn onder andere in Haren te vinden. Haren kan dus een rol spelen bij de opvang van de woningbehoefte vanuit de stad. Tot slot wordt in het onderzoek wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte aangegeven dat in de steden meer behoefte is aan huur- en rijwoningen, en in het ommeland meer aan koop- en vrijstaande woningen.

Kwantitatief wordt in het onderzoek voor de gemeente in de periode 2015-2020 een bevolkingsdaling verwacht van gemiddeld 60 inwoners per jaar. In werkelijkheid blijkt uit de halfjaarrapportage 2 van 2016 "Woningbouw- en woningmarktmonitor" (april 2017) dat er in 2015 een toename van 152 en in 2016 van 505 inwoners was. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verwachting dat de bevolkingsomvang afneemt in Haren door de vergrijzing niet klopt, doordat deze afname ruimschoots wordt gecompenseerd door de uitstroom uit de stad. Voor de jaren 2015-2020 werd in het onderzoek uit 2015 voor huishoudens een benodigde toename van gemiddeld 60 huishoudens geprognosticeerd. Ook deze aantallen zullen, gezien de boven verwachting grote toename van het inwoneraantal, naar boven moeten worden bijgesteld. Dit wordt ondersteund door de resultaten van de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030', door Weusthuis en Partners en KAW, waarin wordt geconcludeerd dat tot 2030 het aantal huishoudens in Haren zal stijgen. Dit is met name het gevolg van de bevolkingsgroei in Groningen. De toenemende vraag naar woningen in de gemeente Haren zal zich, volgens de woningmarktanalyse, met name op de excellente woonmilieus richten.

Ook uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (verder: CBS) is de afgelopen jaren een bevolkingsgroei binnen de gemeente Haren te constateren, zie onderstaande tabel.

¹ De deelnemers van Regio Groningen-Assen zijn de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn

Jaar	Inwonersaantal
2012	18.457
2013	18.642
2014	18.782
2015	18.924
2016	19.076
2017	19.570

Tabel 1 Inwonersaantal per jaar (Bron: CBS Statline op 26 oktober 2017)

Voor Groningen wordt de komende jaren, in ieder geval tot en met 2040, een grote bevolkingstoename verwacht, met gemiddeld circa 2.800 inwoners per jaar. Nu de gemeente Haren in zo'n direct verband staat met de stad Groningen, kan worden aangenomen dat deze toename ook een positief effect heeft op de bevolkingstoename, en dus benodigde woningbouwtoename van Haren.

3.1.2 Woningaanbod

Bestaande woningvoorraad

- De gemeente Haren telt in totaal circa 8.738 woningen, waarvan circa 77% een eengezinswoning.
- Bijna driekwart van de woningvoorraad in Haren is gebouwd voor 1976. Een klein percentage (circa 4%) is gebouwd in de periode na 2005. In Haren is de voorraad nieuwe woningen beperkt.

Huidig aanbod

- In de gemeente Haren staan circa 123 eengezinswoningen in de bestaande voorraad te koop. Dit is 1,8% van de totale voorraad eengezinswoningen. In vergelijking met het percentage eengezinswoningen dat in heel Nederland te koop staat (2%) is dit aan de lage kant. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt voor eengezinswoningen.
- Meer dan de helft (57%) van de te koop staande woningen in Haren hebben een oppervlakte van minder dan 100m².

Toekomstig aanbod

- Het totale aantal woningen dat is opgenomen in de gemeente Haren en dat behoort tot de harde plancapaciteit is circa 70 woningen.

4 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De gemeente Haren is een belangrijke gemeente om huishoudens die de stad verlaten binnen de regio te kunnen opvangen. Als gevolg hiervan wordt de komende jaren een stijgende bevolkingsgroei verwacht binnen de gemeente. Deze doelgroep zoekt woningen in het hogere segment, ruime woningen in een ruim opgezette wijk met de voorzieningen van de stad in de buurt. In de huidige vigerende bestemmingsplannen is ruimte om circa 70 nieuwe woningen te realiseren. Gezien de bevolkingsgroei binnen de gemeente Haren de laatste jaren zou dit niet voldoende zijn om de toename op te kunnen vangen.

Haren Noord is sinds 2005 een belangrijke ontwikkeling om te voorzien in de woningbehoefte voor de gemeente. De ontwikkeling van het totale gebied voorziet in circa 600 woningen. Hiervan zijn in het derde kwartaal van 2017 circa 433 woningen al gerealiseerd of in aanbouw. In deelgebied 1 worden circa 60 a 70 woningen gebouwd. De planning is om deze woningen vóór het jaar 2020 te realiseren.

Met de woningbouwontwikkeling in Haren Noord worden luxueuze woningen in een excellent woonmilieu gerealiseerd. De locatie van Haren Noord ligt op circa vijf kilometer van de Grote Markt in Groningen, wat het een aantrekkelijke locatie maakt voor gezinnen die uit de stad wegtrekken, op zoek naar een ruimere woning en een woonwijk met meer rust en privacy, maar die wel zich wel nog verbonden voelen met de stad en van de stedelijke voorzieningen gebruik willen blijven maken.

Met de beoogde ruime eengezinswoningen in Haren Noord in een hoogwaardig woonmilieu, wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van de regio en de gemeente. Doordat de woningen gefaseerd worden gebouwd, wordt bovendien het woningaanbod gereguleerd, zodat goed kan worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt.

5 Bronnen

Companen, "Woningbehoefteonderzoek 2015 Regio Groningen-Assen", juni 2015

CBS 2017, "Statline.nl"

Funda, april 2017

Weusthuis en Partners en KAW, 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030', april 2017

Verantwoording

Titel	Onderbouwing ladder Duurzame verstedelijking Haren Noord, deelgebied 1
Projectnummer	348267
Revisie	Definitief
Datum	24-01-2018

Auteur	Fiona Sinoo
E-mailadres	fiona.sinoo@sweco.nl

Gecontroleerd door	Hans Praamstra
Paraaf gecontroleerd	

Goedgekeurd door	Tim Verver
Paraaf goedgekeurd	