

Ladder voor duurzame verstedelijking

Esdoornstraat Best

Datum : 1 september 2016
Opdrachtgever : Okko Project
Ter attentie van : de heer Marc van der Velden
Projectnummer : 211x08337

Opgesteld door : Toby van Baast
i.a.a. : Jochem Rietbergen

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 projectafwijakingsbesluiten. 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..

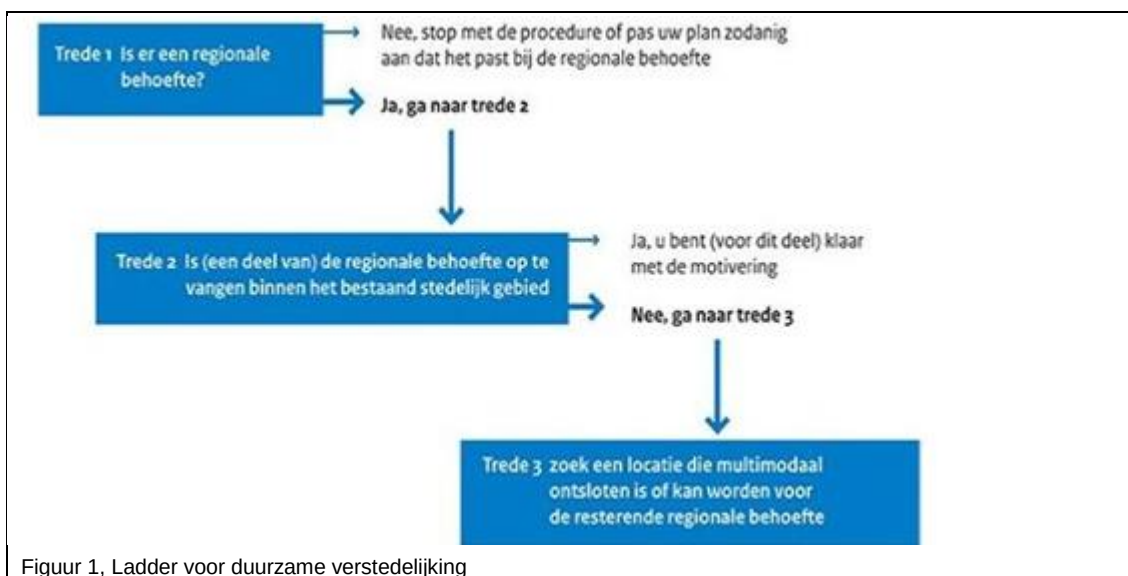
Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

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.*
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 beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw in de bestaande bebouwde kom van Best mogelijk ter hoogte van de voormalige locatie van de Babydump aan de Esdoornstraat. De gemeente wil de mogelijkheid tot de bouw van 64 huurwoningen planologisch vastleggen in het bestemmingsplan ‘Esdoornstraat’. Een ontwikkeling van 64 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

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



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 Best ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Best is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwopgave van 31.500 woningen.

Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeïende 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. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

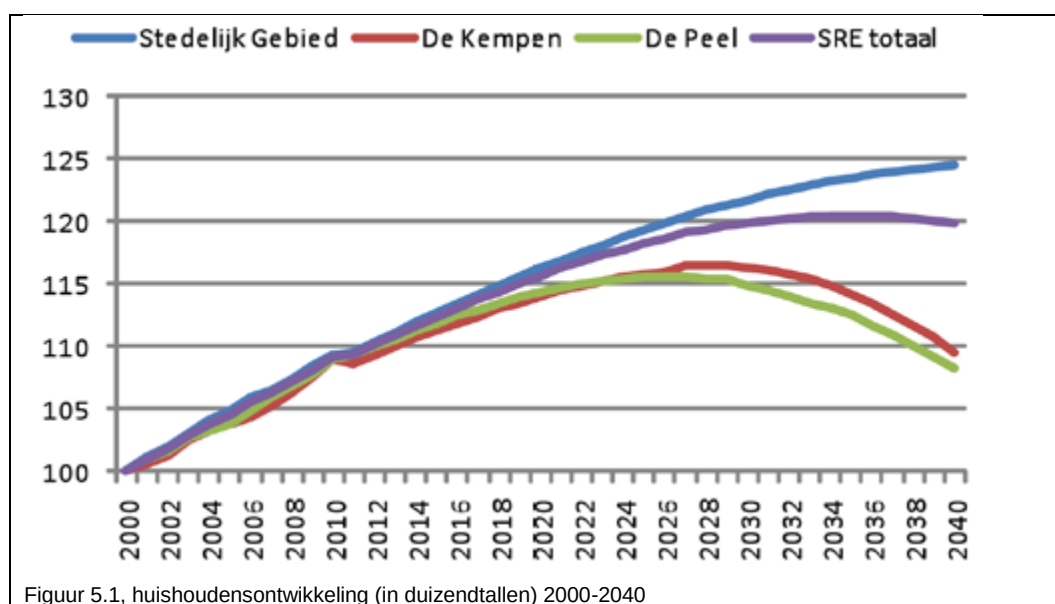
Binnen de regio Eindhoven is een groot tekort aan goedkope huurwoningen, geschikt voor starters en lagere inkomensgroepen, waarbij een lichte verschuiving van koop naar huur plaatsvindt. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats. Uitbreidingsprojecten komen pas aan de orde wanneer er geen ruimte is of mogelijkheden zijn voor het toevoegen van de gewenste kwaliteit.

Kwantitatieve woningvraag regio

Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Rond 2030 zal het hoogste aantal inwoners van 751.500 worden bereikt. Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven woonden op 1 januari 2010 322.500 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2030 door tot zo'n 354.000 – een groei van 31.500 huishoudens. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied en de gemeente Best ligt volgens de *Woonvisie Regio Eindhoven* in het stedelijk gebied.

De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari waren 108.476 van de 322.493 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 25 jaar nog met bijna 30.000 toe. Gemiddeld is in 2040 ongeveer 39% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De huishoudensgrootte in de regio is de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28. Op 1 januari 2011 stonden er bijna 315.000 woningen in deze regio. Volgens het CBS is 60% van deze woningen een koopwoning en 40% een huurwoning.

Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied.



Lokale uitvoering regionaal programma

De Woonvisie van de gemeente Best uit 2008 is inmiddels gedateerd en de gemeente is derhalve bezig met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Gedetailleerde kwantitatieve- en kwalitatieve programma's zijn zodoende helaas nog niet bekend. Uit de Structuurvisie Best 2030 en een Raadsinformatiebrief over de woonvisie van 24 maart 2016 kan het hoofdprogramma worden herleid.

Structuurvisie Best 2030

De structuurvisie van 29 maart 2011 richt zich ook op het thema wonen. Op de huidige woningmarkt is met name de veranderende woningvraag een belangrijk aandachtspunt. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. De gemeente stuurt sterk op inbreiding en herstructurering. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld.

Best wil onder andere bouwen voor de eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale behoefte is hieraan ondergeschikt, maar reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd. In dat licht wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorpse sfeer te behouden. Deze keuze betekent dat het aanwijzen van nieuwe uitbreidingslocaties niet nodig is.

Het nadenken over nieuwe locaties is een continue proces en blijft nodig, maar het verder concretiseren van nieuwe ontwikkellocaties is nog niet aan de orde. Als blijkt dat op de bekende locaties niet voldaan kan worden aan de behoefte is een heroverweging op zijn plaats en komen mogelijk nieuwe locaties in aanmerking. Tot op heden sorteert de gemeente hier nog niet op voor.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen, zoals het invullen van vrijkomende bedrijfslocaties of vervangende nieuwbouw in verouderde wijken, binnen het bestaand stedelijk gebied zijn onder bepaalde voorwaarden overal mogelijk. In het principeakkoord op de herinvulling van de locatie Esdoornstraat heeft de gemeente gesteld dat zij bereid zijn medewerking te verlenen aan 64 woningen, mits het huurwoningen worden. Zo wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van starters op de woningmarkt.

Vanwege het relatief grote aandeel jongeren tussen de 18 en 30 jaar in Best zal er voor de komende jaren een groeiende behoefte aan starterswoningen zijn. De gemiddelde woningwaarde in Best is nu €298.000, landelijk is dit €233.000 (CBS, 2009). Het is vrijwel onmogelijk voor starters om een hypotheek te verkrijgen voor dat bedrag.

Raadsinformatiebrief

De gemeente wil met de Woonvisie 2017 een woonagenda opstellen voor de periode tot 2020. De visie zal worden opgesteld ter monitoring van de uitvoering van het regionale programma op gemeentelijk niveau. Hiermee wil de gemeente duidelijkheid scheppen voor initiatiefnemers, woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties zoals de nieuwe Woningwet dat van de gemeente vraagt. Enkele belangrijke thema's zijn:

- 1) Wonen met zorg: Tegelijk met de woonvisie start in 2017 ook de uitvoering van het beleid Wonen en Zorg dat in co-creatie met inwoners en organisaties is opgesteld. Dit beleid speelt in op de gevolgen van de vergrijzing, de wens van mensen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen en het scheiden van wonen en zorg. De acties uit dit beleid dragen er aan bij dat inwoners met een (toekomstige) beperking zo lang als mogelijk zelfstandig en geschikt kunnen wonen in Best. De financiële vertaalslag van het nieuwe beleid volgt bij vaststelling van de woonvisie en de beleidsnota door de gemeenteraad in januari 2017.
- 2) Huisvesting statushouders en opvang van vluchtelingen: De verwachting is dat in 2017 de opgaaf voor het huisvesten van statushouders en de opvang van vluchtelingen/asielzoekers onverminderd groot is. Ook kan er sprake zijn van uitruil van taakstelling tussen gemeenten en tussen opvangvormen. Er wordt met diverse partners nauw samengewerkt.
- 3) Landschapsontwikkeling: De gemeente heeft de verplichting om reeds gerealiseerde stedelijke ontwikkelingen te compenseren met groen – en landschapsontwikkelingprojecten. Tot op heden hebben we daarvoor middelen gereserveerd en vanaf nu wordt er dan ook meer focus aan gegeven.

In de raadsinformatiebrief wordt ingegaan op uitvoering van het regionale programma. Best zal in de aanstaande Woonvisie de kwalitatieve- en kwantitatieve kaders opstellen om in de toenemende vraag naar (eengezins)huurwoningen te voldoen.

Toetsing initiatief aan regionale behoefte

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingskrimp, juist een groei van het aantal huishoudens is. De SRE stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen urbaan gebied. De planlocatie ligt in het urbane gebied van de stadsregio Eindhoven. In onderzoek naar de huishoudensontwikkeling wordt de gemeente Best geschaard onder het stedelijke gebied van de regio. Met onderhavig plan is sprake van herontwikkeling van stedelijk gebied. De herinvulling van de vrijkomende locatie past derhalve binnen het regionale beleidskader. Versterking van het landelijk gebied wordt tegengegaan.

Uit de Structuurvisie Best 2030, daterend van 2011, blijkt dat nieuwe woningbouwprogramma's binnen bestaand stedelijk gebied onder voorwaarden mogelijk zijn. Daarnaast wil de gemeente het grote tekort aan starterswoningen terugbrengen. De realisatie van 64 eengezins- huurwoningen is derhalve een welkome ontwikkeling. Het woningbouwprogramma aan de Esdoornstraat beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Best. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de behoefte aan starterswoningen.

0.0.1 Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat het plangebied in het verleden geheel in gebruik is geweest voor bedrijfsfuncties. Het initiatief is gelegen nabij bestaande woonfuncties. De realisatie van starterswoningen op de bewuste locatie is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het inbreiden van woningbouw in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.