

Ladder voor duurzame verstedelijking

Raadhuisplein ongenummerd

Datum : 20 september 2019
Projectnummer : P00091
Opgesteld door : TA, WdR

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2. Dit artikel luidt: "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.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw in de bestaande bebouwde kom van Best mogelijk ter hoogte van de voormalige parkeerterrein van de Rabobank in het centrum van de gemeente Best. De gemeente wil de mogelijkheid tot de bouw van 16 levensloopbestendige appartementen planologisch vastleggen in het bestemmingsplan 'Lidwinahof'. Een ontwikkeling van 16 levensloopbestendige 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.

Binnen bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het ontwikkelen van een parkeerterrein naar een appartementencomplex. Gelet op de huidige en voorgenomen bestemming behoort de planlocatie tot het stedelijk gebied van Best, daarom is er geen sprake van een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied.

Behoefte

Bij de bepaling van de 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 (groeijende 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)

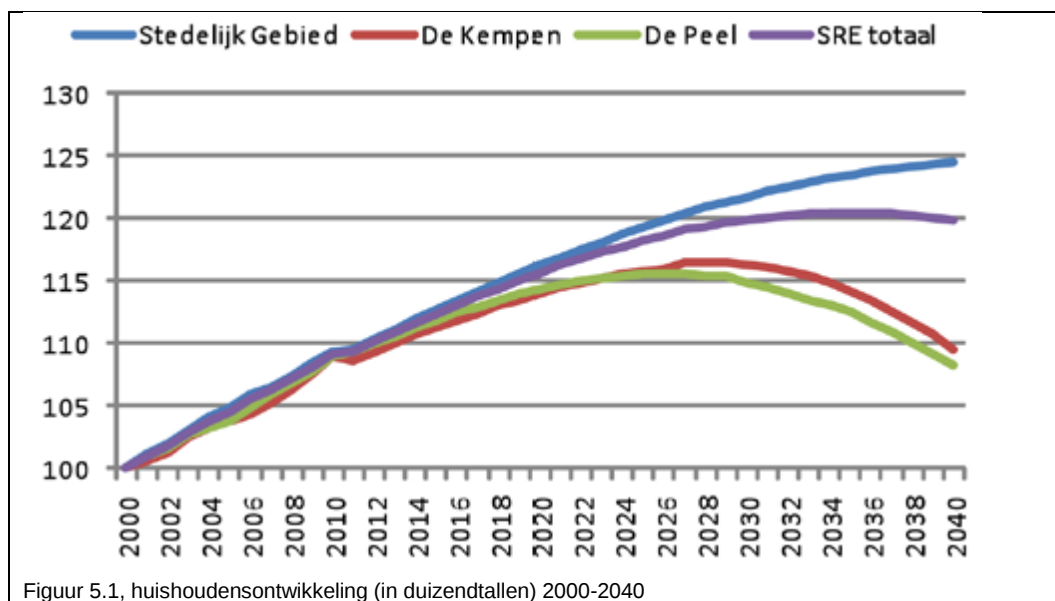
Binnen de regio Eindhoven is een groot tekort aan goedkope huurwoningen, geschikt voor starters en lagere-inkomensgroepen, waarbij een lichte verschuiving van koop naar huur plaatsvindt. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve 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 aan 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 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 dorps sfeer te behouden. Deze keuze betekent dat het aanwijzen van nieuwe uitbreidingslocaties niet nodig is.

Het nadenken over nieuwe locaties is een continu 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 het parkeerterrein aan de Lidwinahof heeft de gemeente gesteld dat zij bereid zijn medewerking te verlenen aan 16 levensloopbestendige appartementen. Waarvan 40% bestaat uit koopappartementen en 60% uit middeldure huurappartementen (€710,68 < €1.000,-). Zo wordt tegemoetgekomen aan de behoefte op de woningmarkt.

De totale vraag naar huurwoningen in alle prijssegmenten (42%) is groter dan de voorraad (33%) in Best. In z'n algemeenheid verwachten experts op de woningmarkt dat de vraag naar huurwoningen in het middensegment – lees >€710 tot <€1.000 per maand – zal toenemen. Enerzijds wordt deze verwachting gevoed door trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, anderzijds neemt als gevolg van de woningmarkthervormingen van het Rijk, de toegankelijkheid van de alternatieven (de sociale huursector en de koopsector) af. De keus van de initiatiefnemer om 60% in het middeldure huursegment te realiseren is daarmee logisch en in lijn met de visie van de gemeente Best.

Raadsinformatiebrieven

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 landschapsontwikkelingsprojecten. Tot op heden heeft de gemeenteraad daarvoor middelen gereserveerd en vanaf nu wordt er dan ook meer focus aan gegeven.

In de raadsinformatiebrieven 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 middeldure 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 blijkt dat nieuwe woningbouwprogramma's binnen bestaand stedelijk gebied onder voorwaarden mogelijk zijn. Daarnaast wil de gemeente het grote tekort aan middeldure huurwoningen terugbrengen. De realisatie van de levensloopbestendige appartementen is derhalve

een welkome ontwikkeling. Het woningbouwprogramma aan de Lidwinahof beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Best. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte.

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 (parkeerterrein). Het initiatief is gelegen nabij bestaande woonfuncties.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen in Best. 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.