

referentienummer
datum 11 december 2024
aan
van
kopie
projectnummer 0492145.100
project Groene Heerlijkheid Deurne
betreft Ladder voor Duurzame Verstedelijking

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar A.M. is voornemens woningen te realiseren binnen de gemeente Deurne. Omdat voor de voorgenomen ontwikkeling afgeweken dient te worden van het omgevingsplan is een toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht. In dit document wordt de voorgenomen ontwikkeling beschouwd aan de hand van de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Locatie

De locatie ligt in het centrum van Deurne en wordt grofweg begrenst door de stationsstraat aan de oostkant, de spoorlijn in het zuiden, de Haspelweg in het westen en de zuidelijke perceelgrenzen van de bestaande bebouwing ten zuiden van de Schutsboom. In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



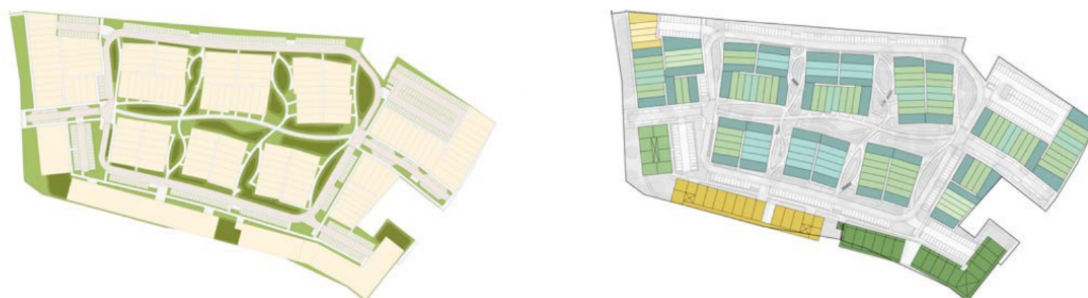
Figuur 1: Plangebied bij benadering

1.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 177 appartementen en 142 grondgebonden woningen voor een totaal van 319 woningen. Het omgevingsplan maximaliseert het aantal woningen op 320. Van de woningen in de huidige plannen vallen 79 woningen (25%) in het sociale segment. In totaal 166 woningen vallen in het betaalbare segment (52% exclusief sociale segment). De overige woningen vallen in de vrije sector. In totaal wordt 66,1% van de woningen ingericht als levensloopbestendige woning.

Type	Opp. (m ²)	%	Groep %
Uitgeefbaar (inc. achterpaden)	23.204	46,8%	46,8%
Verharding - Wegen	5.172	10,4%	29,1%
Verharding - Trottoir	5.073	10,2%	
Verharding - Grasbeton	4.227	8,5%	
Groen - Gras en haag	7.105	14,3%	24,1%
Groen - Wadi bodem	2.209	4,4%	
Groen - Talud	2.707	5,4%	
Totaal	49.712		100%

Sociaal	Aantal	%	Vrije sector	Aantal	%
Tussenwoning (4,8m)	3	24,8%	Tussenwoning (5,4 m)	18	23,3%
Hoekwoning (4,8m)	2		Hoekwoning (5,4 m)	42	
Appartement (60m ²)	74		Spitswoning (5,1 m)	14	
			Totaal	319	
Betaalbaar	Aantal	%			
MMK Tussenwoning (4,2m)	7	52,0%			
HMK Tussenwoning (5,1m)	56				
MMK Appartement (69m ²)	63				
HMK Appartement (76m ²)	40				



Figuur 2: Bouwplan (Bron: Stedenbouwkundig ontwerp, CB5)

1.4 Huidige situatie

De gehele locatie valt onder het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg', zoals vastgesteld op 11 maart 2014, welke sinds 1 januari is opgegaan in het gemeentelijk omgevingsplan. Ter plaatse zijn verschillende bestemmingen te vinden waaronder 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Gemengd'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Stationsstraat-Haspelweg

Op basis van het bestemmingsplan is wonen zeer beperkt en alleen ter plaatse van de enkelbestemming 'gemengd' mogelijk.

1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Hierna ook: ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

In 'beginsel' is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij nieuwbouw of een uitbreiding van het bruto vloeroppervlakte vanaf 500 m² voor bedrijfsmatige functies. Voor woonfuncties ligt de ondergrens op basis van jurisprudentie op 12 woningen. Het voorliggende plan voorziet in een toename van meer dan 12 woningen, waarmee sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de definitie van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De huidige functie van plangebied is een mengeling van stedelijke functies. Ook de delen die bestemd zijn als 'groen', en welke in de plannen grotendeels in stand gehouden worden, dienen beschouwd te worden als

stedelijk groen. Op basis van jurisprudentie wordt ook dit gezien als stedelijk gebied. Een aanvullende beschouwing van de locatie is daarmee niet noodzakelijk.

1.6 Marktgebied

Het onderzoeksgebied baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Deurne. Circa 43% verhuisde in de periode van 2020 tot en met 2022 binnen de gemeente Deurne. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde van 37% in dezelfde periode. Het aantal nieuw gevestigde personen ligt gemiddeld op 30% en het aantal vertrokken personen op 27% waarbij er netto sprake is van een lichte groei op basis van de migratiecijfers. Ook deze cijfers zijn redelijk in lijn met de landelijke gemiddelden van 31% voor beide categorieën.

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Deurne	1.452	43
Gevestigde personen	1.030	30
Vertrokken personen	913	27
Totaal	3.395	100

In onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2022. De top 10 per categorie zijn goed voor respectievelijk 58% en 64% van de verhuisbewegingen in hun eigen categorie. Wat opvalt is dat nagenoeg alle gemeenten in beide categorieën voorkomen, wat duidt op een sterke regionale verbinding.

Herkomstgemeenten	Aantal	%	Bestemmingsgemeente	Aantal	%
Helmond	148	14%	Helmond	131	16%
Asten	108	10%	Eindhoven	85	10%
Eindhoven	84	8%	Asten	60	7%
Gemert-Bakel	76	7%	Gemert-Bakel	57	7%
Tilburg	47	4%	Peel en Maas	50	6%
Peel en Maas	42	4%	Venray	36	4%
Land van Cuijk	31	3%	Somereren	33	4%
Somereren	31	3%	Tilburg	33	4%
Horst aan de Maas	26	2%	Horst aan de Maas	26	3%
Geldrop-Mierlo	23	2%	Venlo	21	3%
	616	58%		532	64%

Op basis van de verhuisgegevens kan goed aangesloten worden bij het woningmarktgebied zoals ook beschouwd in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Deze woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Astén, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. Een aanzienlijk gedeelte van de deelnemende gemeenten staat in de top 10 van herkomst- en vestigingsgemeenten, waaronder de top 4 in beide categorieën.

2. Context

2.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

In onderstaande tabel is de minimale opgave per gemeente weergegeven. In de deal is afgesproken dat het toevoegen van meer woningen per gemeente mag om het woningtekort sneller in te lopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Regio	Bruto nieuwbouwopgave	Netto toe te voegen aan voorraad
Stedelijk gebied Eindhoven	35.920	33.415
- Best	1.765	1.640
- Eindhoven	21.375	19.885
- Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
- Helmond	6.450	6.000
- Nuenen c.a.	815	760
- Oirschot	695	645
- Son en Breugel	695	610
- Veldhoven	1.880	1.750
- Waalre	710	660
A2 gemeenten	1.955	1.820
- Cranendonck	555	515
- Heeze-Leende	315	295
- Valkenswaard	1.085	1.010
De Kempen	2.600	2.420
- Bergeijk	645	600
- Bladel	820	765
- Eersel	545	505
- Reusel-De Mierden	590	550
De Peel	4.655	4.330
- Asten	690	640
- Deurne	1.080	1.005
- Gemert-Bakel	1.270	1.180
- Laarbeek	735	685
- Someren	880	820
Totaal regio	45.130	41.985

Om het doel te behalen wordt ingezet op een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de minimale woningbouwopgave tot en met 2030. Daarnaast is afgesproken dat gestreefd wordt om steeds drie jaar van te voren een harde plancapaciteit van 100% te behalen.

In de regionale woondeals worden een aantal projecten als 'sleutelproject' aangemerkt. In de gemeente Deurne zijn twee projecten als zodanig aangemerkt. De eerste betreft het inbreidingsproject 'Boerenbodterrein'. Het tweede betreft het voorliggende uitbreidingsproject project 'Binnendreef-Grote Bottel'. In de woondeal wordt hierbij uitgegaan van een uitbreiding met circa 250 woningen.

Kwalitatief is in de woondeal afgesproken dat ingezet wordt op twee derde betaalbare woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hiertoe worden gerekend sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. In de regio Zuidoost Brabant vertaalt dit zich naar een bruto toevoeging van 30.100 betaalbare woningen.

Om de ambitie omtrent betaalbaarheid te realiseren wordt deze ambitie één-op-één doorgezet als gemeentelijk uitgangspunt. Daarnaast wordt concreet ingezet op 30% sociale huur. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

2.2 Woonvisie Deurne

De gemeente Deurne geeft aan te verwachten dat het aantal huishoudens in de gemeente tot 2030 zal blijven stijgen. Deze stijging komt nagenoeg geheel voort uit eenpersoonshuishoudens. Ook wordt verwacht dat het aantal senioren zal stijgen als gevolg van vergrijzing, waarmee de kwalitatieve vraag naar woningen zal veranderen. In de woonvisie worden een aantal belangrijke conclusies uitgangspunten gegeven:

- De hoofdlijn is inzetten op woningbouw in bestaand stedelijk gebied;
- Nieuwe woningen worden bij voorkeur nabij bestaande voorzieningen gerealiseerd;
- De voorkeur heeft het om nieuwe woningen te realiseren door het omzetten van bestaand vastgoed of door sloop-nieuwbouw;
- Prioriteit ligt bij de realisatie van kleinere levensloopbestendige koop- en huurwoningen in het betaalbare segment.

De uitgangspunten omtrent de prioritaire doelgroepen en woonsegmenten lijken redelijk in lijn te zijn met de uitgangspunten van de regionale woondeal. De woonvisie uit 2019 lijkt in kwantitatieve prognoses over het algemeen echter enigszins gedateerd. In de visie wordt uitgegaan van een netto behoefte van tussen de 640 en 935 woningen. Dit is lager dan de opgave zoals beschreven door de provincie in de regionale woondeal en over een langere periode.

In de woonvisie wordt verder een afwegingskader voor woningbouwlocaties binnen en buiten bestaand stedelijk gebied uiteengezet. Het uitgangspunt hierbij is dat inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstand vastgoed binnen bestaande stedelijk gebied de voorkeur hebben, conform de uitgangspunten. Onderbouwde randlocaties hebben minder de voorkeur. Voor buitenstedelijke locaties geldt het uitgangspunt 'nee, tenzij'. Het college kan onder voorwaarden hierop afwijken, bijvoorbeeld voor maximaal 4 locaties in de periode van 2019 tot 2040 voor innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied met een maximum aantal van 25 wooneenheden per locatie.

2.3 Toevoegingen gemeente Deurne

Op basis van rapportage van de gemeente Deurne zijn er in 2020 in totaal 103 woningen toegevoegd. In 2021 is dit aantal opgelopen naar 114 wat hoger is dan de destijds door de provincie berekende behoefte, maar lager dan de op woningbehoefte gebaseerde aantallen (Gemeente Deurne, 2022).

3. Behoefte

3.1 Kwantitatieve behoefte

Op basis van cijfers over zowel het marktgebied als geheel als specifiek de gemeente Deurne is duidelijk dat er sprake is van een ruimte behoefte aan woningen. De kwantitatieve behoefte kan op basis van de verschillende onderzoeken en beleidsstukken als volgt geraamd worden:

Tabel 1: Behoefteraming op basis van woononderzoeken en beleidsstukken.

Gebied	Behoefte tot 2030
Marktgebied (Zuidoost-Brabant)	41.985
Gemeente Deurne	1.005

De plancapaciteit voor de gemeente Deurne is met 1.996 hoger dan totale behoefte. Volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking dient echter enkel rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit in de gemeente Deurne is met 726 aanmerkelijk lager dan de totale plancapaciteit. Naar verwachting geldt dit ook voor de rest van het totale marktgebied.

Tabel 2: Plancapaciteit periode 2024 - 2030

Gebied	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
Gemeente Deurne	1.080	726

De plancapaciteit voor de gemeente Deurne is met 1.996 hoger dan totale behoefte. Volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking dient echter enkel rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit in de gemeente Deurne is met 726 aanmerkelijk lager dan de totale plancapaciteit. Naar verwachting geldt dit ook voor de rest van het totale marktgebied.

Tabel 3: Plancapaciteit periode 2024 - 2030

Gebied	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
Gemeente Deurne	1.996	726

Om de totale resterende behoefte te bepalen wordt de harde plancapaciteit van de totale behoefte afgetrokken voor een vergelijkbare periode. Hiervoor is uitgegaan van de periode tot 2030. Doorgaans wordt in de systematiek van de ladder rekening gehouden met een periode van tien jaar. Praktisch zijn hier niet altijd cijfers beschikbaar voor. Voor voorliggende ontwikkeling is dit niet relevant aangezien ook in de periode voor 2030 niet voorzien kan worden in de totale behoefte aan woningen; er is een resterende behoefte van 606 woningen in de periode tot 2030. In de periode na 2030 neemt de behoefte verder toe.

Gebied	Behoefte tot 2030	Harde capaciteit tot 2030	Resterende behoefte
Gemeente Deurne	1.080	726	354

De voorliggende ontwikkeling past met 320 woningen binnen de resterende behoefte van 354 woningen. Na realisatie blijft er nog een resterende behoefte over van 34 woningen over waarvoor geen harde plancapaciteit beschikbaar is.

3.2 Kwalitatieve behoefte

Vanuit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de regionale woondeal en de gemeentelijke woonvisie ontstaat een beeld van de kwalitatieve vraag. Deze vraag bestaat met name uit woningen in het sociale en betaalbare segment. In de woondeal is afgesproken dat twee derde van de woningen in het betaalbare segment, inclusief sociaal segment, dienen te vallen. Deze ambitie is één-op-één overgenomen als gemeentelijk uitgangspunt.

Als segmentatie wordt ingezet op 30% sociale huur. De overige segmentatie van het deel betaalbare woningen wordt op regioniveau verder onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

Kwalitatief is in de woondeal afgesproken dat ingezet wordt op twee derde betaalbare woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hiertoe worden gerekend sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen.

Gemeentelijk wordt ingezet op 30% sociale huur. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 25% uit sociale huur. Daarnaast valt 77% in de categorie betaalbaar, conform de definitie van de woondeal. De overige vrije sector woningen zit in het vrije segment, waarbij een verdere segmentatie ontbreekt. Hiermee wordt het streefpercentage sociale huur van 30% niet gehaald, maar wel benaderd. De doelstelling omtrent betaalbare woningen worden wel gehaald. Hiermee is het waarschijnlijk dat voorzien wordt in een kwalitatieve behoefte.

4. Conclusie

De gemeente Deurne heeft een grote opgave aangaande woningen. Hoewel er relatief veel plannen zijn om in de woningvraag te voorzien, is maar een beperkt deel van deze plannen hard. De voorgenomen ontwikkeling van 320 woningen draagt kwantitatief bij aan de woningbehoefte en past goed binnen de vraag.

Kwalitatief is er met name vraag naar woningen in het betaalbare segment, inclusief het sociale segment. Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid wordt hier ook op gestuurd. De voorgenomen ontwikkeling benaderd de provinciale en gemeentelijke richtlijnen omtrent sociale huur. Daarnaast wordt er voorzien in een grote behoefte aan betaalbare woningen.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarmee niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten.