

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Eindhoven en de regio wordt er gekeken naar de mogelijkheden om uit te breiden. De locatie aan de Humperdincklaan kwam hierbij in beeld. Stichting Woonbedrijf is voornemens om in samenwerking met Heijmans een nieuwbouwontwikkeling te realiseren tussen de Humperdincklaan, Karel de Grotelaan en Keizer Karel V Singel in Eindhoven. De ontwikkeling zal bestaan uit de bouw van maximaal 400 woningen. De woningen bevinden zich binnen stedelijk gebied, conform de Interim Omgevingsverordening.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) is een motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De wettekst luidt als volgt:

“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.”

De Ladder geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Voorliggende Laddertoets richt zich op de maximaal 400 woningen die kunnen worden gerealiseerd.

1.3 Opzet rapportage

De rapportage bestaat uit een toelichting van het plan (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader (hoofdstuk 3) en de woningbehoefte (hoofdstuk 4). Tot slot volgt de conclusie (hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Achtergrond

Het plangebied is gelegen in het stadsdeel Blaarthem aan de Humperdincklaan, Glinkastraat en Karel de Grotelaan in Eindhoven. Het bestaat uit twee gebieden zijnde het momenteel braakliggend terrein waar het Grafisch Lyceum stond met langs de randen de oorspronkelijke groene inrichting en in het zuiden de momenteel nog aanwezige bebouwing en beplanting van de internationale school.

De centrale ligging, voorzieningen op loopafstand en de goede bereikbaarheid zijn belangrijke kenmerken, maar niet uniek. Hierin onderscheidt de Humperdincklaan zich niet van veel andere binnenstedelijke locaties. De ligging in de wijk Blaarthem, met haar dorpse sfeer midden in de stad, geeft de locatie wel een duidelijk eigen karakter. De locatie ligt niet op zichzelf. Het is onderdeel van de buurt Blaarthem. Over het algemeen een keurige buurt met een sterke identiteit, trotse bewoners. Door omwonenden beschreven als een 'dorp in een de stad'.

Het Plangebied Humperdincklaan heeft een centrale ligging in de stad. De locatie ligt op nog geen 10 minuten fietsen van het centrum van Eindhoven en circa 5 minuten van natuur-, sport- en recreatiegebied Gennep Parken. Ook grote werkgelegenheidscentra als HTC, ASML en De Hurk zijn dichtbij.

2.2 Planbeschrijving

De locatie Humperdincklaan is gelegen in de buurt gestel net buiten de randweg van Eindhoven. De directe omgeving bestaat uit grondgebonden woningen met pannendaken ten oosten en zuidoosten van het plangebied. Ten zuiden en westen bestaat de bebouwing uit appartementencomplexen. Het plangebied wordt omsloten door de Humperdincklaan, Glinkastraat en Karel de Grotelaan.

In het plan worden maximaal 400 woningen gerealiseerd, verdeeld over twee 'woonvelden'. Binnen de woonvelden wordt een gemengd woonmilieu gecreëerd, aan de buitenkant van het plan is sprake van een hoogstedelijke dynamiek, aan de binnenkant van het plan is aansluiting gezocht op de bestaande buurt, dit is te beschrijven als een geborgen, ontspannen en bijna dorpse (woon)sfeer. De nieuwe ensembles omsluiten gezamenlijk een hof.

Het plan behelst ca. 40% sociale huur, ca. 20% vrije sector huur en ca. 40% koop.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening wordt op drie niveaus (rijk-provincie-gemeente) vormgegeven. Daarbij geldt in principe het uitgangspunt van decentralisatie, want de belangrijkste bevoegdheden berusten bij de gemeenten in de vorm van het bestemmingsplan. Rijk en provincie hebben

echter de bevoegdheid om algemene regels vast te stellen die door gemeenten in acht moeten worden genomen. De provinciale verordening bevat dergelijke algemene regels en is in zoverre bindend voor gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.2 Interim Omgevingsverordening

De planlocatie aan de Humperdincklaan ligt volledig binnen de structuur 'stedelijke gebied, concentratiegebied. Het 'stedelijk gebied' is primair aangewezen om stedelijke functies zoals wonen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen op te vangen. Het beleid is gericht dat stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij dient een onderbouwing

Een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen dat ligt binnen Stedelijk gebied moet een onderbouwing bevatten die beschrijft dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In en rondom de landelijke kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een nieuwbouwontwikkeling te realiseren tussen de Humperdincklaan, Karel de Grotelaan en Keizer Karel V Singel. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid, waarbij er ingezet wordt op een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.3 Omgevingsvisie Eindhoven

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. Hierbij hebben o.a. meegedacht: inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, GGD, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders en andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk). Op 16 juni 2020 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plangebied is in de Interimstructuurvisie aangeduid als gebied voor de functie 'wonen'. De realisatie van woningen is in lijn met de doelstelling voor de tot wonen aangewezen gronden. Door de realisatie van de woningen wordt voorzien in de behoefte naar meer woningen binnen de gemeente. Het plan Humperdincklaan besteed aandacht aan een duurzame verstedelijking met aandacht voor groen en verschillende woonvormen waardoor er ingespeeld kan worden op de woonbehoeften van huidige en toekomstige inwoners.

4 Woningbehoefte

Het maximale programma bestaat uit circa 400 woningen. Zoals reeds toegelicht, moet de behoefte van de woningen worden onderbouwd. Dit betreft een mix van appartementen sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector.

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 400 woningen mogelijk. Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw betreft de gemeente Eindhoven. Op de lange termijn verwacht Eindhoven een inwonertal van 300.000 inwoners (in 2040). In de periode 2020-2040 stijgt volgens de provinciale prognose het aantal inwoners van Eindhoven met bijna 60.000 personen. Zowel het aantal huishoudens als de woningbehoefte nemen toe met respectievelijk 26 en 30%.

De gemeente Eindhoven stelt in haar woonprogramma de ambitie om 15.000 woningen te creëren in de periode 2019 t/m 2023. Dit komt overeen met de behoefte die is opgenomen in de Woondeal. Er staan circa 18.500 woningen in de planning (geplande productie tot 2030 uit de gemeentelijke woningbouwmonitor, peildatum oktober 2020). Verder is de vraag naar sociale huurwoningen is groot. In de periode 2021 t/m 2025 moeten jaarlijks gemiddeld 700 sociale huurwoningen netto worden toegevoegd.

Gelet op de hoge woonbehoefte en de harde plancapaciteit, kan dit plan ruimschoots voorzien in een kwantitatieve woningbehoefte. Voorgenomen ontwikkeling aan de Humperdincklaan draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Eindhoven. Door 400 woningen te realiseren waaronder ook sociale huurwoningen wordt het aanbod aan woningen in de regio vergroot.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Gezien de woningbouwopgave van Eindhoven zelf en van de regio is de ontwikkeling van de woningbouwprogramma aan de Humperdincklaan noodzakelijk. In Eindhoven bestaat de huidige woningmarkt grotendeels uit sociale huurwoningen en koopwoningen. De verwachting uit de woonvisie is dat er meer vraag ontstaat naar middeldure particuliere huurwoningen voor eenpersoons- en twee – persoonshuishoudens.

Het woonprogramma voor de hele stad zet in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur. De woonvisie stelt vast dat dit programma spoort met de resultaten van het woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek liet al een toenemende vraag/krapte in het sociale huursegment, een behoefte aan betaalbare middenhuur en een behoefte aan goedkope en middeldure koop zien.

De woonopgave is zó groot, dat de gemeente de mogelijkheden binnen de Ring én buiten de Ring moet benutten. Ook buiten de Ring liggen immers kansen, met name rondom centrale plekken in de wijken en langs HOV-lijnen.

Het plan Humperdincklaan voorziet in ca. 40% sociale huur, ca. 20% vrije sector huur en ca. 40% koop. Het plan sluit daarmee aan op de vraag naar goedkope koopappartementen,

betaalbare middenhuur en het sociale huursegment, waar een toenemende vraag en krapte is.

5 Conclusies

Er bestaat een behoefte aan het beoogde woningbouwplan Humperdincklaan, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, voor de nieuwbouwprogramma van 400 woningen.