



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Driehoek; Kanaalstraat 31-33

Son en Breugel

Laddertoets wonen

Opdrachtgevers:
2R+ Projectontwikkeling B.V.
Rapportnummer:
23SONB-LTKANAA

Datum vrijgave
Augustus 2023
Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
T.E.C. (Tim) van der Linden, MSc.
I. (Ikrame) Ezzahraoui, LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 UITGANGSPUNTEN EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING 4

3 BEHOEFTE VAN DE WONINGMARKT 6

1 Inleiding

1.1. Vraagstelling

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Kanaalstraat 31-33 te Son en Breugel een winkel te transformeren tot 2 woningen en 15 grondgebonden woningen. Het perceel staat kadastraal bekend Gemeente Son, sectie S, nummers 5229, 5230 en 5231. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 4.280 m².

Om het plan te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarmee het realiseren van het voorgenomen plan juridisch-planologisch wordt geregeld. In het kader van deze ontwikkeling is het van belang dat de nut en noodzaak van de woningbouw getoetst wordt aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onderhavig rapportage voorziet in deze ladderonderbouwing ten behoeve van de functie 'Wonen'.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de behoefte.

2 Uitgangspunten en ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO).

De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt; voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

2.1. Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

4

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 17 woningen en is derhalve aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

2.2. Plangebied Kanaalstraat 31-33, Son en Breugel

In het vigerende bestemmingsplan 'Driehoek' zijn de percelen aan Kanaalstraat 31-33 bestemd als 'Detailhandel' en 'Tuin'. Daarnaast heeft het achterste gedeelte van het perceel een dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel in volumineuze goederen, wonen, tuinen, erven en verhardingen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn twee bouwvlakken gelegen met elk de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage terrein: 100%', 'maximum bouwhoogte: 7 m', 'maximum dakhelling: 55 graden' en 'maximum goothoogte: 4 m'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het toegestaan om gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Het is echter niet mogelijk om woningen te realiseren buiten het bouwvlak. Binnen de bestemming 'Tuin' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Onderhavig plan is daarom niet realiseerbaar binnen het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee onderhavig plan gerealiseerd kan worden. Het plan past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Driehoek'. Om het plan te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het plan is gelegen in een binnenstedelijke gebied. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

2.3. Wonen

De Woonvisie 2012-2020 (hierna: woonvisie) is d.d. 20 december 2012 vastgesteld door de raad. In de Omgevingsvisie 'OOg op een zonnige toekomst!' van Son en Breugel wordt de koers uit het bestaande beleid, waaronder de woonvisie, voortgezet.

Voor wat betreft de ruimtelijke randvoorwaarden en gewenste woningtypen, gelden de volgende ambities.

1. focus op een evenwichtige leeftijdsopbouw en leefbaarheid op peil houden en versterken;
2. bieden van een geschikt woonklimaat voor de middengroep;
3. realiseren van kwalitatief hoogwaardige;
4. (groene/natuurinclusieve) woonmilieus;
5. behouden en versterken van het dorps karakter en maat/schaal;
6. klimaatadaptief ingericht en duurzaam;
7. karakter van de gemeente vergroten en;
8. inspelen op de vergrijzingstrend.

De woningbouwopgave voor Son en Breugel bedraagt tot het jaar 2040 in ieder geval nog 700 woningen. Er is binnenstedelijk ruimte voor ca. 400 tot 450 woningen. Hierbij moet aandacht zijn voor betaalbare en que omvang kleinere wooneenheden, die geschikt zijn voor diverse doelgroepen.

3 Behoeftte van de woningmarkt

Om het plan aan te laten sluiten op de behoefte is het van belang inzicht te hebben in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de huurmarkt.

3.1. Behoeftte

De behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropool Regio Eindhoven en de provincie Noord-Brabant bestaat consensus over het hanteren van de provinciale prognose ten behoeve van de regionale afstemming.

Binnen de intensieve samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven draagt de gemeente Son en Breugel bij aan de vraag naar woningen. De groei van de bevolking wil zij met een passend woonaanbod opvangen. Daarbij wordt ingezet op een divers woonmilieu en de bouw van levensloopbestendige woningen (geschikt voor jong en oud) waardoor er een evenwichtige bevolkingsopbouw ontstaat en Son en Breugel leefbaar blijft. Tot het jaar 2040 zijn er in ieder geval nog 700 extra woningen nodig.

3.2. Regionale afstemming

6

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken al jaren samen. Deze samenwerking is vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022, vastgesteld door de negen gemeenteraden, waaronder die van Son en Breugel, in 2021/2022. Doel van dit afsprakenkader is het maken van nieuwe afspraken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. Hierin wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2040.

Deze visie is inmiddels opgesteld. De visie heeft tot doel voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden in de regio.

In de visie is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de unieke kwaliteiten van de regio, het gaat daarbij om :

- City of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur.
- Roltrap regio, vele verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio afhankelijk van de levensfasen van een huishouden.
- Kwadrantenbenadering, welke nog nader uitgewerkt moet worden, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad.
- Brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

De Visie op Wonen gaat uit van een inclusieve en gezonde verstedelijking. In de kwadrantenbenadering wordt de gemeente Son en Breugel getypeerd door de kwaliteiten suburbaan – landelijk, recreatief, gericht op forensen en zeer goede ontsluiting naar Midden – Brabant en/of Randstad.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven zal in de periode tot 2040 met 50.000 inwoners groeien naar 550.000 inwoners. De groei van de gemeente Son en Breugel bedraagt in deze periode 630 inwoners.

In het voorjaar van 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK een woondeal gesloten.

Hierin is een versnelling van de woningbouwproductie afgesproken (27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023), daarbij is het volgende afgesproken:

- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties.
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 gemiddeld per jaar.
- De minister, provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden.

3.3. Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang rond de 10 woningen ligt. Het planvoornemen betreft de realisatie van 17 woningen. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is noodzakelijk. Het plan is tevens gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.3.1. Kwantitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. In de Toekomstvisie van Son en Breugel is als ambitie vastgelegd om de komende 20 jaar een lichte groei van inwoners te bereiken. Om die reden is het noodzakelijk dat tussen de 700/850 en 1.050/1.550 tot 2030 woningen worden gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 17 woningen wat een positieve bijdrage levert aan de woonvisie van de gemeente Son en Breugel.

3.3.2. Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie wordt onder andere gestreefd naar een lichte groei inwoners. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, dan nu het geval is. Er is sprake van een bevolkingsopbouw waarin de leeftijdsgroep 20- tot 40- jarigen minder ondervertegenwoordigd is. Voor de jongeren is met name kleinere en goedkopere/ betaalbare woningen nodig. Onderhavig plan levert een bijdrage aan de woonvisie door het realiseren van 17 woningen voor starters. Ook worden er 6 tiny houses gerealiseerd, wat een bijdrage levert aan de wens voor kleinere woningen.

3.3.3. Duurzaamheid

In de woonvisie wordt gestreefd naar het terugdringen van het energiegebruik van nieuw te bouwen woningen. De woningbouw dient 'energiearm' te zijn. Duurzaam omgaan met energieverbruik wordt door de gemeente Son en Breugel sterk gestimuleerd. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een duurzame ontwikkeling aangezien de woningen onder andere gasloos worden gebouwd.

3.4. Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Son en Breugel, waardoor er wordt voldaan aan de ladder.