

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Lange Nieuwstraat Tilburg

Zenzo Maatschappelijk Vastgoed



INHOUD

Pagina

1	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	2
1.3	Stedelijke ontwikkeling	2
2	Inhoudelijke toets	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoeft.....	3
2.3	Conclusie	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	10
3	Conclusie	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	12
3.3	Kwalitatieve behoefte	12
3.4	Conclusie	12

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op de hoek van de Lange Nieuwstraat en de Gasthuisring in Tilburg is een voormalig fabrieksterrein aanwezig. De locatie is momenteel bebouwd met verouderde fabriekshallen. Het voornemen bestaat om de bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats veertien nieuwe grondgebonden woningen en één appartement te realiseren.

Het plangebied is gelegen in de wijk Theresia, ten noorden van het centrum van Tilburg. Het plangebied wordt begrensd door de Gasthuisring aan de westzijde, (woonpercelen aan) de Lange Nieuwstraat aan de zuidzijde en woonpercelen, bedrijvigheid en kantoren aan de noord- en oostzijde. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².

Het voornemen bestaat om ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te verbeteren. Hiervoor zal het merendeel van de bebouwing in het plangebied worden gesloopt. Deze bebouwing is van dusdanig slechte kwaliteit dat het niet haalbaar is om de bebouwing te behouden en te renoveren. Daarnaast geldt dat de bebouwing geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Er wordt nog onderzocht of de bestaande werkplaats behouden kan blijven. In het kader van duurzaamheid bestaat wel de wens om zoveel mogelijk materialen die vrijkomen bij de sloop van de bebouwing her te gebruiken. Hetzelfde geldt voor de aanwezige bestrating.



Beoogde ontwikkeling plangebied

In de plaats van de huidige bebouwing worden veertien nieuwe grondgebonden woningen en één appartement gerealiseerd. Deze kunnen zowel in de koop als vrije huursector worden aangeboden. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De realisatie van de woningen moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden per saldo 15 nieuwe woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

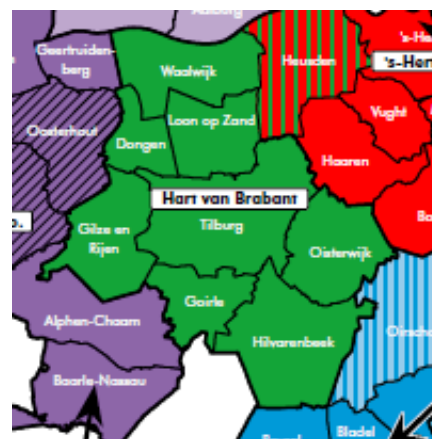
In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf bezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De gemeente Tilburg maakt voor wat betreft het woonbeleid deel uit van Hart van Brabant. De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. Inwoners verhuizen binnen de regio, in de Brabantse Agenda Wonen spreekt de provincie over een regionale woningmarkt. Wonen moet dan ook steeds meer gezien worden als een regionale opgave, wat het belang aan regionale samenwerking vergroot.



De regiogemeenten vinden het belangrijk om samen te werken aan het behouden en versterken van de rijke diversiteit aan woonmilieus. Vanuit dit regionale belang wordt nagedacht over: *wat is goed voor de regio en hoe kunnen we zorgen voor een aantrekkelijk en goed woon- en leefklimaat in de regio?*

De woningmarkt functioneert op dit regionale schaalniveau, waarbinnen dan ook het leeuwendeel van de verhuizingen naar andere gemeenten plaatsvindt. Daarnaast is regionale samenwerking nuttig om kennis te delen over vergelijkbare problematieken zoals de woonvraag in kleine kernen, en het oplossen van vraagstukken over doelgroepen die 'boven de lokale woningmarkt zweven', zoals arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en woonwagenstandplaatsen.

Op basis van het voorgaande wordt de regio Hart van Brabant als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied aangemerkt.

2.2.2 Brabantse Agenda Wonen 2017

De provinciale Brabantse Agenda Wonen, d.d. september 2017, is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken.

De versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn daarbij belangrijke doelstellingen. Vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Vanuit deze insteek markeert en agendeert de Brabantse Agenda Wonen een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking.

Ten behoeve van de verwezenlijking van het Brabantse woonbeleid wordt een viertal actielijnen geformuleerd en een zestal richtinggevende principes. Deze actielijnen betreffen:

- accent op duurzame verstedelijking;
- meer nadruk op bestaande woningmarkt;
- inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- versterken van regionale samenwerking en vernieuwen regionale woningbouwafspraken.

Accent op duurzame verstedelijking

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Bij alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog. Ook wordt de opkomst van nieuwe woonvormen en -concepten aangehaald. Samenhangend met deze trends verschuift ook de oriëntatie van woonconsumenten (per saldo) naar het (binnen)stedelijk gebied van steden en dorpen.

Het beleid is dan ook gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt ruimte geboden aan ‘goede plannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Versnelling is belangrijk, maar niet langs de weg van de minste weerstand. Veeleer is van belang na te gaan op welke wijze het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio.

Meer nadruk op bestaande woningmarkt

Met de op termijn afnemende groei van het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende afname van de behoefte aan nieuwe woonruimte zal de nadruk de komende tijd steeds meer (moeten) komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Het accent verschuift ‘van nieuwbouw naar vernieuwbouw’.

Het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor (oudere) mensen met een zorgvraag, het benutten van de mogelijkheden die de bestaande vastgoed- en woningvoorraad biedt voor nieuwe woonvormen en -concepten en het energiezuiniger maken van de voorraad zijn belangrijke thema's.

Inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen

Het is belangrijk dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag. Als vraag en aanbod onvoldoende ‘matchen’, bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd.

Dit vraagt om een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen.

De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt toe, ondersteund ook door technologische ontwikkelingen. Flexwonen, ‘tiny houses’, zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan.

Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten is het van belang dat er volop (experimenteer)ruimte wordt geboden aan dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven. Juist ook omdat deze concepten veelal ‘van onderop’, vanuit de vraag, tot stand komen. Dergelijke initiatieven zullen in veel gevallen geschaard kunnen worden onder de noemer ‘ruim baan voor goede woningbouwplannen’.

Versterken regionale samenwerking

Essentiële processen rond het wonen spelen zich voor een belangrijk deel af op regionaal schaalniveau. Meer en meer moet het wonen dan ook gezien worden als een regionale opgave. En gelet op de (toekomstige) vraagstukken en opgaven wordt het belang van regionale afstemming, afweging en afspraken alleen maar groter. Dit vraagt om (verdere) versterking van de regionale samenwerking en vernieuwing van het regionale afsprakenkader.

Hierbij gaat het niet meer primair om ‘de aantallen’. Natuurlijk, kwantitatieve inzichten in de toekomstige groei (of afname) van de bevolking en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de woningbehoefte zijn en blijven als richtinggevend kader van belang. Het accent in regionale samenwerking en regionale woningbouwafspraken zal de komende jaren echter (nog) meer komen te liggen op ‘de kwaliteiten’. Welke woningen bouwen we, voor wie én waar? In welke woonmilieus? Wat voegen we nog strategisch toe aan het bestaande? En om welke doelgroepen gaat het? Vragen ook over opgaven in de bestaande woningvoorraad, het benutten van binnenstedelijke bouw mogelijkheden en het realiseren van woonruimte in leegstaand vastgoed (‘ruim baan voor goede plannen’ als richtinggevend principe).

2.2.3 Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. Hart van Brabant werkt in toenemende mate samen. Om de samenwerking te versterken wordt gewerkt aan een kwalitatieve afstemming van de woningbouwontwikkelingen in de regio. In ‘Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021’, van 18 november 2020, is de regionale woningmarkt van Hart van Brabant verkend.

Geconstateerd wordt dat, ten opzichte van de cijfers uit 2017, de woningbehoefte als gevolg van de nieuwe prognoses van de provincie met 72% per jaar is toegenomen voor de komende tien jaar in de regio Hart van Brabant. Deze groei zorgt voor een vraag van jaarlijks 2.160 woningen in de regio, waarvan meer dan de helft in Tilburg (1.397). De plancapaciteit voor de komende tien jaar is momenteel onvoldoende voor de gewenste groei in die periode. Voor de gehele regio geldt dat de planvoorraad tot en met 2024 71% van de planvoorraad tot 2030 bedraagt. Dit betekent dat regionaal kansen voor nieuwe plannen gecreëerd moeten worden, vooral voor de langere termijn. Binnen de plancapaciteit is gekeken naar de kwaliteit van de planvoorraad (prijsklassen, gestapeld, grondgebonden). Tussen de gemeenten in de regio Hart van Brabant bestaan hier duidelijke verschillen in. Het plan is om de regionale afstemming op een andere manier vorm te geven door de gegevens van de kwaliteit van de planvoorraad te actualiseren.

2.2.4 Woonagenda Tilburg 2020-2025

Op 22 juni 2020 is de Woonagenda vastgesteld. De woonagenda is de actualisatie van de Woonvisie uit 2015. In de woonagenda worden vijf thema's beschreven: aantrekkelijk, bestaanszekerheid, zelfredzaam, duurzaam en datagestuurd en wijkgericht. De agenda omschrijft een toenemende druk op de woningmarkt en nog een extra groei van het aantal huishoudens tot 2040 met name als gevolg van buitenlandse migratie. Zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van het wonen staan onder druk. Mensen hebben problemen om een woning te vinden. Dit geldt voor de koop als de huursector.

De vraag gaat niet alleen uit naar meer woningen, maar ook naar meer geschikte woningen en woonvormen. In Tilburg is sprake van een toenemend aantal inwoners dat met een zorgvraag thuis woont. Dit zijn ouderen maar ook mensen die uitstromen uit zorgvoorzieningen. De huidige woningvoorraad is daar nog niet altijd op berekend. Dit betekent iets voor de nieuwbouwopgave, maar ook aanpassen en beter spreiden van huisvestingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Spreiding is belangrijk omdat de concentratie aan kwetsbare burgers toeneemt in de sociale woningvoorraad. De gemeente wil verdere concentratie voorkomen met oog op het behoud van leefbaarheid in wijken en buurten. Het uitgangspunt blijft om zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

Tot slot geeft de agenda aan dat een groot deel van de huidige woningvoorraad ook grootschalig moet worden verbouwd om klaar te zijn voor de Klimaat neutrale stad die de gemeente in 2045 wil zijn. Dit alles heeft impact op huurders en eigenaren.

In de Woonagenda wordt een aantal thema's benoemd die hieronder kort zijn samengevat.

Aantrekkelijk

In Tilburg, Berkel-Enschot, Udenhout en Biezenmortel moet voor iedereen voldoende keuze zijn. Ook moet er diversiteit zijn binnen wijken. Dat betekent dat mensen van verschillende leeftijden, met verschillende inkomens en woonwensen een fijne plek kunnen vinden. Wooncarrière moet mogelijk zijn binnen de wijk of het dorp. De gemeente wil een ongedeelde stad zijn met homogene buurten in heterogene wijken. Dit vraagt, nadrukkelijker dan voorheen, sturing geven aan de woonopgaven op wijk- en buurtniveau.

Bestaanszekerheid

Voor inwoners is bestaanszekerheid essentieel. De zekerheid dat iedereen in de stad betaalbaar kan wonen is daarvan een belangrijk onderdeel. Het gaat om betaalbaarheid van de totale woonlasten voor alle inkomensgroepen in de stad. De laagste en middeninkomens zijn het meest kwetsbaar, maar ook starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Deze groepen vragen daarom specifieke aandacht.

Zelfredzaam

De groeiende groep ouderen in Tilburg moet zoveel mogelijk zelfredzaam kunnen zijn. Ook andere inwoners met een zorgvraag moeten in Tilburg zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De gemeente zet zich in voor voldoende geschikte woningen en woonvormen in een passende woonomgeving voor deze vaak kwetsbare groepen. Ook hier kiest de gemeente voor een wijkgerichte benadering met oog voor de veerkracht van wijken.

Duurzaam

De duurzaamheidsambities van de gemeente gaan verder dan in 2015. Energiebesparing door aanpassingen aan de woning blijft belangrijk, maar het gaat daarnaast ook om het gebruik van duurzaam opgewekte energie en de voorbereiding op de warmtetransitie. Dit maakt dat de gemeente zich binnen het thema Duurzaamheid niet langer alleen richten op energie, maar ook klimaat en circulariteit.

Datagestuurd en wijkgericht

De doelen en indicatoren uit de programmabegroting hanteert de gemeente als basis in de Woonagenda. Daarbij richt de gemeente zich meer dan voorheen op de specifieke opgaven op wijkniveau die bijdragen aan de opgave voor Tilburg. Om adequaat sturing te kunnen geven is dataregistratie een belangrijke voorwaarde.

Binnen de bovengenoemde opgaven zijn concrete acties opgenomen. Deze betreffen:

- De gemeente stuurt actief op diversiteit van het woningaanbod in de wijken. Door een gebiedsgerichte uitwerking van de opgave bouwt de gemeente aan de ongedeelde stad. De gewenste toevoegingen kunnen per wijk en zelfs per buurt verschillen. De gemeente wil daar op voorhand duidelijkheid over bieden voor ontwikkelende partijen, door dit uit te werken in gebiedsprofielen.
- De gemeente houdt oog voor de aansluiting tussen vraag en aanbod. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Het gaat om voldoende aantrekkelijke woningen voor de inwoners van nu, maar ook om actief sturen door gericht aanbod voor toekomstige inwoners. Zo nodig verkent de gemeente voor de woningbouwopgave locaties in de zoekgebieden verstedelijking van de Omgevingsvisie 2040.
- De gemeente legt de focus als eerste op de uitbreidingsopgave aan huur- en koopwoningen zoals geformuleerd in het Woningmarktonderzoek 2019. In het bijzonder maakt de gemeente afspraken met de corporaties over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.
- De gemeente streeft samen met de corporaties naar 1.100 sociale huurwoningen in de planvoorraad. De gemeente neemt daarvoor onder andere bij projecten van meer dan 50 woningen als uitgangspunt een percentage van ten minste 20% sociale en 10% middeldure huurwoningen en werken dit nader uit op wijkniveau. Het is belangrijk dat de sociale woningvoorraad in de stad in eigendom is van de corporaties.

- De gemeente faciliteert de huishoudensontwikkeling, maar deze ambitie gaat verder. De gemeente gaat uit van extra groei door toestroom en aantrekken van nieuwe inwoners. De brede ambities voor de stad worden vastgelegd in een stedelijke ontwikkelingsstrategie. Deze kan aanleiding zijn voor nieuwe accenten in het woonbeleid.
- De gemeente wil dat partners in de stad het bouwtempo vast kunnen houden en waar mogelijk versnellen. Daarom is het belangrijk dat de planvoorraad goed gevuld is en blijft. De gemeente streeft naar een minimale omvang van 10.000 woningen, waarvan de helft in harde plannen.
- De gemeente blijft nieuwe initiatieven in de keten stedelijke ontwikkeling integraal beoordelen. Door vroeg in het proces duidelijkheid te geven over het programma van eisen draagt de gemeente bij aan voorspoedige planvorming en betaalbaarheid. De gemeente heeft in het bijzonder aandacht voor mogelijkheden om voor ouderen geschikte woonvormen toe te voegen.
- De uitstroom van bijzondere doelgroepen uit voorzieningen faciliteert de gemeente door zowel het aanbod van als de toegang tot betaalbare huisvesting te verbeteren en door woonvormen toe te voegen. Deze opgave is urgent aangezien de wachtlijsten oplopen en de maatschappelijke kosten hoog zijn.
- Uitgangspunt voor duurzaamheid wordt de Transitievisie Warmte. Met corporaties maakt de gemeente afspraken in het Convenant Wonen 2020-2025. De gemeente werkt samen toe naar klimaat neutraal in 2045. Ook met projectontwikkelaars, commerciële verhuurders en andere partners.
- De gemeente zet het programma voort waarmee ze particuliere woningeigenaren stimuleren en helpen bij het verduurzamen van hun woning. Samen met corporaties kijkt de gemeente naar de verduurzaming van blokken met zowel corporatie- als particulier eigendom.

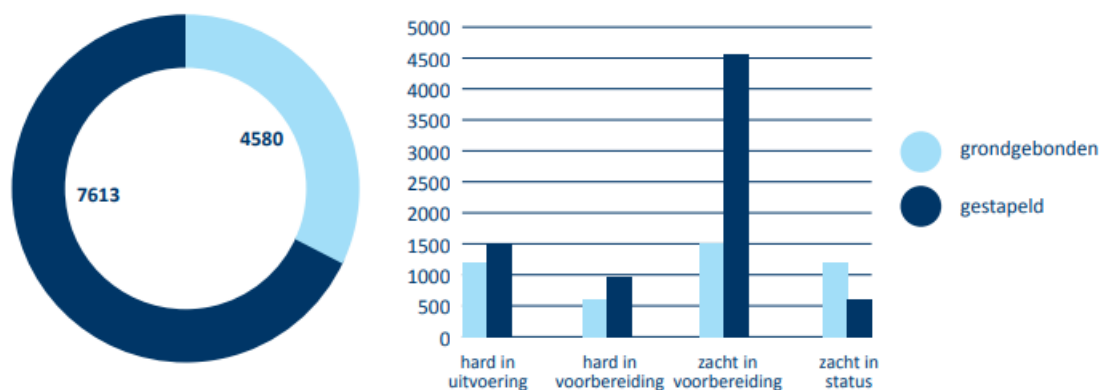
2.2.5 Harde plancapaciteit en actuele behoefte gemeente Tilburg

Uit het Woningmarktonderzoek Tilburg 2019 komt naar voren dat er anno 2019 circa 107.500 huishoudens wonen in de gemeente Tilburg, waarvan er 95.050 in de reguliere woningvoorraad. Mede samenhangend met de studentenpopulatie wonen er veel huishoudens met een laag inkomen in Tilburg.

In het licht van de nieuwe provinciale prognoses is de huidige planvoorraad te klein. Met enige spoed moeten zachte plannen nu hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

In 2019 zijn er meer mensen op zoek naar een koopwoning dan dat er woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de spanning op de koopwoningmarkt is toegenomen. Door de demografische en economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan koopwoningen de komende tijd verder toe. Het gaat met name om grondgebonden koopwoningen (zowel rijwoningen als vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in verschillende prijssegmenten). In de periode 2019 tot 2025 gaat het om een toename van circa 2.100 tot 2.500 grondgebonden koopwoningen (bij de economische basisvariant). Terwijl het aantal ouderen dat in grondgebonden koopwoningen woont toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. In welke mate dit laatste het geval zal zijn, is afhankelijk van de

demografische en economische ontwikkelingen. Daarnaast neemt de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 toe. In totaal gaat het om circa 680 tot 800 woningen in de periode 2019 tot 2025 bij de economische basisvariant, met een huurprijs tussen zowel € 720 en € 800 als € 800 en € 950. Het plan betreft vijftien woningen die zowel in de koop- als vrije huursector kunnen worden aangeboden. Het plan past daarmee binnen de gemeentelijke opgave.



In de bovenstaande figuur is indicatief aangegeven hoe het woningbouwprogramma op basis van cijfers uit 2019 aansluit bij de opgave in de gemeente Tilburg. Kwantitatief is dit programma voor de komende vijf jaar voldoende. Wel is er een kwalitatief aandachtspunt. Zo zijn er op dit moment veel appartementen in voorbereiding, terwijl er met name een grote vraag is naar grondgebonden woningen. De ontwikkeling van betaalbare nieuwbouw die aansluit bij de woonwensen wordt moeilijker door stijgende bouwkosten en de beschikbaarheid van locaties. De beoogde ontwikkeling van met name grondgebonden woningen draagt bij aan de woningbehoefte in Tilburg.

2.2.6 Conclusie

Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragrafen komt naar voren dat de woningbehoefte als gevolg van de nieuwe prognoses van de provincie met 72% per jaar is toegenomen voor de komende tien jaar. Deze groei zorgt voor een vraag van jaarlijks 2.160 woningen in de regio Hart van Brabant en jaarlijks 1.397 woningen specifiek in de gemeente Tilburg. Kwantitatief is dit programma voor de komende vijf jaar voldoende. Het is wel van belang dat zachte plannen nu met enige spoed hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

In het licht van de nieuwe provinciale prognoses is de huidige planvoorraad te klein. Met enige spoed moeten nu hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

Kwalitatieve behoefte

Navolgend volgt een toetsing van de beoogde ontwikkeling op het voormalig fabrieksterrein aan de Lange Nieuwestraat aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

In het provinciale beleid 'Brabantse Agenda Wonen' ligt het accent op duurzame verstedelijking en meer concreet op binnenstedelijke (transformatie)locaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Er is dan ook ruim baan voor plannen met binnenstedelijke woningbouw. Het beleid is dan ook gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij is het van belang dat woningbouw aansluit op de vraag en er sprake is van een (flexibele) mix aan huur- en koopwoningen. Nieuwe woonvormen en concepten worden gestimuleerd.

Met de realisatie van vijftien woningen op het terrein van een voormalige tandwielabriek is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij verouderde bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. Eén leegstaande werkplaats wordt herbestemd voor wonen. De woningen worden zowel in de koop- als vrije huursector aangeboden.

Regionaal beleid

Het regionale woonbeleid legt een sterke nadruk op voldoende sociale- en middeldure huurwoningen (en goedkope koopwoningen). Door de regio Hart van Brabant worden afspraken gemaakt om de kwaliteit van de planvoorraad regionaal af te stemmen.

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woonprogramma met een mix van koop- en vrije huurwoningen.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid wordt gefocust op de uitbreiding van huur- en koopwoningen, zoals geformuleerd in het Woningmarktonderzoek. Door de demografische en economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan koopwoningen de komende tijd verder toe. Daarnaast neemt de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 toe.

Uit het Woningmarktonderzoek komt naar voren dat er meer mensen op zoek zijn naar een koopwoning dan dat er woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Terwijl het aantal ouderen dat in grondgebonden koopwoningen woont toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in veertien grondgebonden woningen en één appartement die zowel de koop- als huursector kunnen worden aangeboden. Het voordeel is dat dit type woningen ook geschikt is voor andere doelgroepen. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Tilburg.

2.3 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".*

Het plangebied is gelegen binnen de kern Tilburg en wordt omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel en horeca. In de huidige situatie zijn in het plangebied verouderde fabriekshallen aanwezig. Met het plan worden vijftien woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

3 Conclusie

3.1 Algemeen

In voorliggend document is de herontwikkeling van de locatie aan de Gasthuisring en Lange Nieuwstraat 255 in Tilburg getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de huidige situatie zijn in het plangebied verouderde fabriekshallen van de voormalig tandwielfabriek aanwezig. De huidige bebouwing is van dusdanig slechte kwaliteit dat het niet haalbaar is om de bebouwing volledig te behouden en te renoveren. Daarnaast geldt dat de bebouwing geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van veertien grondgebonden woningen en één appartement. Per saldo is er dus sprake van een toename van vijftien woningen.

3.2 Kwantitatieve behoefte

In het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de locatie is sprake van een grote behoefte aan nieuwe grondgebonden koop- en huurwoningen. De woningbehoefte neemt in de komende tien jaar als gevolg van nieuwe prognoses enorm toe. Deze groei zorgt voor een vraag van jaarlijks 1.397 woningen in Tilburg.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Uit het voorgaande komt naar voren dat de ontwikkeling in alle opzichte voldoet aan de kwalitatieve wooncriteria. In de regio Hart van Brabant en specifiek in de gemeente Tilburg is sprake van een grote behoefte aan nieuwe grondgebonden huur- en koopwoningen. De voorgenomen woningen kunnen zowel in de koop- als vrij huursector worden aangeboden. Dit sluit aan bij de focus van het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).