



Laddertoets project Prikkelarm Wonen

1. Doel notitie

Deze notitie bevat een toets van het project Prikkelarm Wonen aan de Stokhasseltlaan 38 in Tilburg aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is als bijlage bijgevoegd bij de onderbouwing van dit plan.

2. Juridisch kader

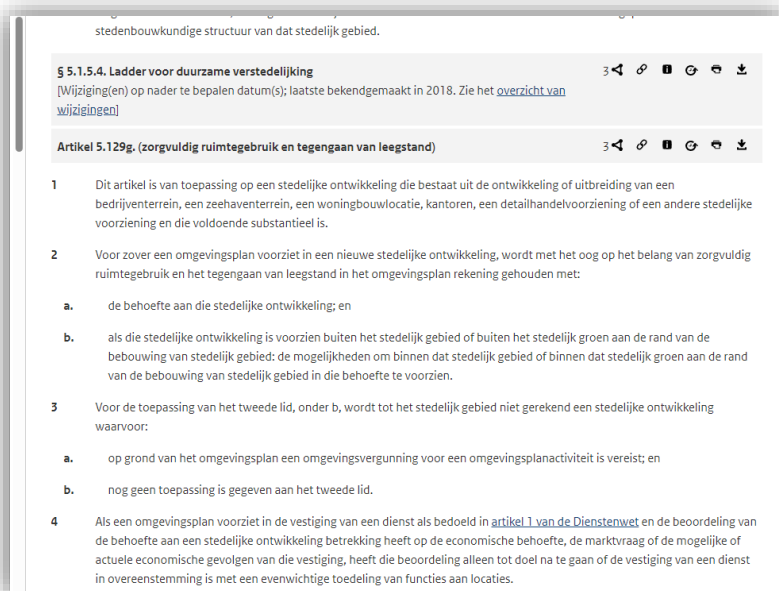
De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

De laddertoets is opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl en artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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 woningbouwplan 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. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling van 30 woningen. Er is weliswaar al een bedrijf met woning aanwezig, maar het ruimtebeslag neemt toe, het aantal woningen neemt toe en er is ook sprake van bebouwing op onbebouwde agrarische gronden. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van toepassing is.



3. Achtergrond Prikkelarm Wonen

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de achtergrond van dit project.

Het college heeft op 16 april 2016 besloten om het projectplan Aanpak Verwarde personen vast te stellen. Eén van de deelprojecten hierbinnen, is de realisatie van een prikkelarme woonomgeving voor kwetsbare mensen.

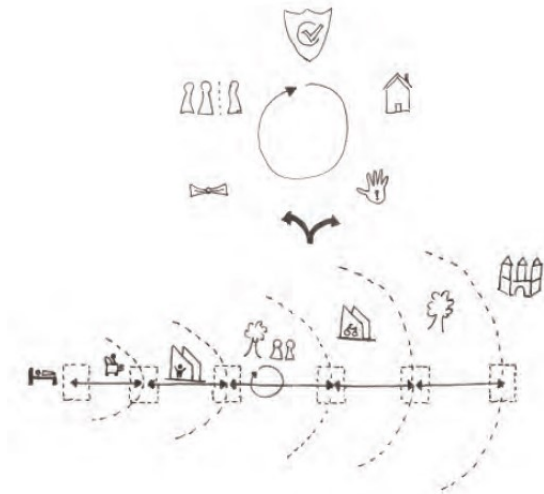
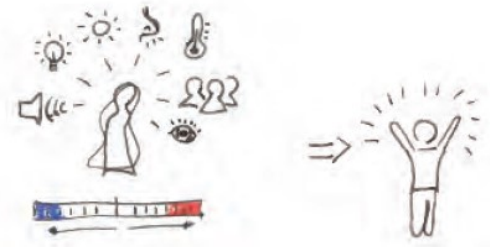
Laddertoets project Prikkelarm Wonen



GEMEENTE TILBURG

Prikkelarm wonen houdt in dat er sprake is van een woonlocatie waar bewoners weinig tot geen prikkels vanuit de omgeving ervaren.

Dit woonconcept is ontwikkeld voor een doelgroep die in het dagelijks leven moeite heeft om te functioneren in een prikkelrijke maatschappij. Vaak is er sprake van zintuiglijke over- en/of ondergevoeligheid. Prikkelarm wonen kunnen o.a. variëren van geluid, licht, geur, temperatuur maar zeker ook sociale interactie. Het zelfvertrouwen om de wereld in te gaan kan daardoor lager zijn. Daarom creëren we een omgeving waar veiligheid, vertrouwdschap, stabiliteit en overzicht grote pijlers zijn. Dit betekent dan ook dat niet elke locatie geschikt is om deze woonvorm te realiseren. Er is een zekere mate van ruimte nodig en rust in de omgeving. Veel locaties in het stedelijk gebied zijn daarom niet geschikt. In een stedelijke omgeving zijn van nature veel prikkels. Er gebeurt veel, het is levendig. Dat is precies een omgeving die niet samen gaat met het concept van Prikkelarm Wonen.



In dit concept gaan we bewust om met elke overgang van privé naar publiek. Met het creëren van een bufferzone waarin de gebruiker een keuze kan maken om verder te gaan en meer prikkels toe te laten of terug kan trekken. Dit alles om de waardigheid van de gebruiker centraal te zetten in de hoop dat dit het zelfvertrouwen een boost kan geven en de zelfstandigheid kan vergroten.

'Prikkelarm' heeft verder onder meer betrekking op privacy, geluidwering en geluidisolatie, beperking van installatiegeluid en materiaal- en kleurgebruik.

Het project wordt onderbouwd door theoretisch onderzoek en diverse groepsgesprekken met ervaringsdeskundigen en zorgpartijen. Omdat het

spectrum van zintuiglijke over- en/of ondergevoeligheid groot is, blijkt er nood te zijn aan deze nieuwe woonvorm.

4. Motivering van de behoefte

Artikel 125g lid 2a Bkl schrijft voor dat de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling wordt gemotiveerd. Hierbij spelen zowel kwantitatieve als ook kwalitatieve aspecten een rol bij de beschrijving van de behoefte. Bij de motivering van de kwalitatieve aspecten kan daarbij worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Tilburg maakt samen met tien andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In regionaal verband worden met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwopgave voor een periode van 10 jaar. Dit op basis van de door de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. In de periode 2020-2040 is er behoefte aan 25.000 extra woningen. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke groei, de huishoudenverdunding en in de groei door migratie. De sterkste groei vindt plaats in de jaren tot 2030. In de update stedelijke ontwikkelingsstrategie 2021 is aangegeven dat de Tilburgse netto bouwopgave tot 2030 gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar bedraagt. Dit woningbouwproject past in de regionale afspraken over woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Zoals hierboven in paragraaf 3 is omschreven, is er hier sprake van een zeer specifieke doelgroep voor dit woningbouwconcept. Op dit moment is er nog geen passende woonvorm voor deze groep kwetsbare burgers. Gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen willen voorkomen dat zij dakloos worden/blijven en/of onnodig

Laddertoets project Prikkelarm Wonen



GEMEENTE TILBURG

lang zijn aangewezen op maatschappelijke opvang of beschermde woonvoorzieningen bij gebrek aan passende woningen. Dit project is daarom noodzakelijk om in deze behoefte te voorzien.

5. Motivering van de locatie

Artikel 125g lid 2b Bkl schrijft voor dat bij een locatie buiten het stedelijk gebied rekening gehouden moet worden met de mogelijkheden voor de realisering van het project binnen het bestaand stedelijk gebied.

De locatie Stokhasseltlaan 38 is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals dat in de provinciale Omgevingsverordening is opgenomen. Het plan moet dan ook op basis van artikel 125g lid 2b Bkl worden gemotiveerd.

Uitgangspunt: binnenstedelijk

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid met betrekking tot woningbouw, is dat de woningbouwbehoefte in principe binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Alleen in bijzondere omstandigheden wijken wij van dit standpunt af. In deze paragraaf motiveren wij waarom in dit geval deze woningbouwontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied toch wenselijk en nodig is.

Onderzochte locaties

In het bestuurlijke overleg van het Convenant Wonen op 12 februari 2019 is afgesproken dat de corporaties gezamenlijk met de gemeente op zoek zouden gaan naar locaties die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor 'prikkelarm wonen'. Een locatie komt in aanmerking voor de vestiging van 'prikkelarm wonen' als deze aan de volgende criteria voldoet:

- a) Snel beschikbaar;
- b) Prikkelarm gelegen; en
- c) Betaalbaar.

En daarnaast moet uiteraard het programma van 30 woningen passen. Hieronder worden deze criteria verduidelijkt.

Ad a:

Het was, gelet op de wens tot snelle realisatie, van belang dat de locaties direct beschikbaar zijn voor dit initiatief. Daarom zijn locaties van derden niet verkend maar alleen locaties die in eigendom waren van gemeente of woningbouwcorporaties.

Ad b:

Het perceel voor prikkelarm wonen moet ruim zijn, ruimte bieden voor een groene invulling en (sociaal)prikkelarm zijn gelegen en in te richten. Er moet ruimte zijn voor 30 woningen in de opzet van een hofje. Er mag geen sprake van een (sociaal) overprikkelde omgeving.

Ad c:

Het betreft 30 sociale huurwoningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens met een maximale maandhuurprijs ter hoogte van de lage (1e) aftoppingsgrens voor 1-2-persoons huishoudens (€ 650,43 per maand, prijspeil 1-1-2024). Deze specifieke woonvorm zorgt voor extra kosten en lagere opbrengsten. Voor het prikkelarm wonen is voor het aantal woningen (30) een groter perceel nodig dan gebruikelijk om dit prikkelarm te kunnen inrichten. Ook leent het prikkelarm wonen zich niet voor een combinatie met een meer opbrengstgevend (woon)programma, omdat er dan weer sociale prikkels zouden ontstaan. De woningen worden gerealiseerd door woningcorporatie WonenBreburch, welke de sociale grondprijs hiervoor betaald. Het kopen van gronden van derden is dan ook niet financieel haalbaar. Daarnaast steken zowel WonenBreburch als de gemeente Tilburg ieder ongeveer 2 miljoen euro in de realisatie van deze woningen, vanwege het belang voor deze speciale doelgroep.

De zoektocht was moeizaam, in eerste instantie waren er geen geschikte locaties gevonden.

Laddertoets project Prikkelarm Wonen



GEMEENTE TILBURG

Naast Stokhasseltlaan 38 is er nog een zevental andere locaties, (al dan niet) gelegen in het bestaand stedelijk gebied, onderzocht. Deze locaties zijn afgevalen omdat ze niet aan de bovengenoemde criteria voldeden. Dit had in grote lijnen te maken met de volgende zaken:

- Er was sprake van leefbaarheidsproblematiek in de directe omgeving, waardoor de locatie op sociaal vlak prikkelend is.
- Er waren al andere plannen voor de locatie/gebied, zoals de ontwikkeling van een bedrijventerrein en/of grootschalige woningbouw.

Op 8 juni 2020 heeft de gemeente het standpunt ingenomen om in te zetten op de locatie aan de Stokhasseltlaan 38 voor 'prikkelarm wonen'. Deze locatie wordt als meest kansrijk ingeschat. Voor deze locatie is aangegeven dat:

- Het perceel snel beschikbaar is, omdat dit op de verkooplijst stond van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
- Er een goede ruimtelijke inpassing kan plaatsvinden, die de entreefunctie van het gebied versterkt.
- De wijkraad niet negatief staat t.o.v. 'prikkelarm wonen' op deze locatie.

Vervolgens is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar deze locatie. Dit haalbaarheidsonderzoek is positief afgerond, en daarom is het plan en de aanvraag omgevingsvergunning verder uitgewerkt.

Stedenbouwkundige en landschappelijke mogelijkheden perceel Stokhasseltlaan 38

De locatie Stokhasseltlaan 38 is een ruim perceel in een rustige omgeving, waardoor het mogelijk is om dit zo in te richten dat het geschikt is voor 'prikkelarm wonen'. Een dergelijk perceel is niet te vinden binnen het bestaand stedelijke gebied.

Op het eerste gezicht lijkt de Stokhasseltlaan misschien prikkelend. Maar omgevingsgeluid mag aanwezig zijn. Ergere prikkels voor de doelgroep zijn bijvoorbeeld een verkeerd geparkeerde auto of spelende kinderen. De woningen worden goed geïsoleerd voor geluid, zodat de huurders zich als ze dat willen terug kunnen trekken in een prikkelarme woning. Daarnaast wordt ook geselecteerd welke mensen wel en niet in aanmerking kunnen komen voor deze woningen, daarbij wordt gekeken naar de persoonlijke omstandigheden en of de persoon goed past bij deze locatie.

Het plan omvat vier wooncomplexen, een berging, een haag en een houtwal die zorgvuldig gepositioneerd zijn om het erf volledig te omringen. Hierdoor ontstaat een sfeer van rust en wordt de drukte van de omgeving buitengehouden. Op het voorerf zal naast haagbeplanting ook een hekwerk aanwezig zijn zodat de toegang vanaf de weg geblokkeerd kan worden om de veiligheid van de bewoners te waarborgen. De binnentuin biedt meerdere paden voor wandelingen, zowel door het verlaagde centrale gedeelte als eromheen. De centraal gelegen wadi zorgt voor visuele en thermische rust, waardoor bewoners en bezoekers hier ook kunnen ontspannen. De vlinder maakt het mogelijk om boven het landschap van de wadi te staan en biedt een alternatieve route naar hun bestemming. De verharding krijgt een natuurlijke aardse tint in aansluiting op de gevelstenen. Deze dragen bij aan een prikkelarme omgeving. Naast de bebouwing zal de houtwal, het scherm en de beplanting zorgen voor een (visuele) afscherming. De beplanting biedt waardevolle voordelen in prikkelarme omgevingen, waar rust en sereniteit van groot belang zijn. De heester en boomvormers zorgen voor een kalme, natuurlijke ambiance, verminderen geluidsoverlast en visuele afleidingen en nodigen uit tot ontspanning en contemplatie. Bovendien fungeren heesters als natuurlijke barrières, vergroten ze privacy en creëren ze beschutte buitenruimtes, waardoor ze een essentiële aanvulling zijn voor het bevorderen van welzijn en rust in deze omgevingen. De toegankelijkheid van de grasrand achter de woning is beperkt om de privacy en rust van de bewoners te waarborgen.

De landschappelijke inpassing die mogelijk is op dit perceel is van belang om de woonruimte aangenaam te maken voor de doelgroep. Waar bij cognitieve/emotionele overprikkeling de kwetsbaarheid van de persoon voorop staat, speelt bij zintuigelijke overprikkeling de omgeving ook een belangrijke rol. Geluid, beeld, licht, gevoel, geur en thermoceptie zijn factoren waarmee in de buitenruimte rekening gehouden mee kan worden om triggers te minimaliseren.

Laddertoets project Prikkelarm Wonen



Waar bijvoorbeeld de houtwal met aangrenzende watergang een sterke ecologische toevoeging in het landschap is kan dit ook aanzienlijk bijdragen aan het creëren van een prikkelarme omgeving. De bewoners zoeken een omgeving waar weinig storende factoren zijn. Als deze factoren (tot een minimum beperkt of) weggenomen worden kunnen de bewoners zich beter concentreren, ontspannen of volledig tot rust komen. Met de bijdrage van de landschappelijke inpassing kan een kalmerende en rustgevende omgeving worden gerealiseerd en wordt er gekeken naar de volgende thema's:

1. Visuele barrière

Door nauwkeurige plaatsing van beplanting wordt één van de belangrijkste externe bronnen van prikkels weggenomen. Het zicht op (gemotoriseerd) verkeer op de autoweg wordt weggenomen en kan dienen als barrière. Dit kan helpen om afleiding en triggers te verminderen en het gevoel van privacy benadrukken.

2. Geluidsabsorptie

Naast de visuele functie heeft beplanting ook een absorberende meerwaarde. Planten zijn zeer nuttig in stedelijke gebieden waar verkeerslawaaï of andere onverwachtse storende geluiden aanwezig zijn. Dichte beplanting, zoals bomen en struiken, kunnen omgevingsgeluidsgolven verminderen.

3. Luchtzuivering

Bij bewoners met zintuiglijk overprikkeling kunnen geuren onverdraaglijk worden. Het sterk waarnemen van parfum, straatlucht en etensluchten zijn dan triggers die weggenomen kunnen worden. Planten helpen bij het verbeteren van de luchtkwaliteit en het verminderen van (bepaalde) omgevingsgeuren.

Ook hebben ze de natuurlijke eigenschap op enkele vluchtige organische stoffen op te nemen en af te breken. Deze filtering kan het algemeen welzijn van de bewoners bevorderen.

4. Gevoel van natuur en rust

Het is bewezen dat een ruime aanwezigheid van natuurlijke elementen een kalmerend effect heeft op mensen. Of het nu vanuit de woonkamer of op het erf is, kijken naar groen en water kan stress verminderen. Bomen, planten en bloemen kunnen bijdragen aan een prikkelarmere omgeving en de bewoners een rustiger gevoel te geven. Tevens voegen ze esthetische waarde toe, waardoor het aanwezig zijn in en om de woningen aantrekkelijker wordt. Dit kan op zichzelf al een positieve invloed hebben op de gemoedstoestand en de algehele beleving van de omgeving.

5. Verbetering van biodiversiteit

Naast dat de landschappelijke inpassing een gevarieerd ecosysteem realiseert wordt door de verschillende planten een verscheidenheid aan dieren aangetrokken. Door de aanwezigheid van insecten en vogels kan de doelgroep een gevoel van rust en verbondenheid met de natuur ervaren wat de gemoedstoestand bevordert en afleidt van de dagelijkse zorgen.

Samen met bovengenoemde thema's voor een prettige woonomgeving is het doel van deze landschappelijke inpassing om een prikkelarme omgeving te realiseren en een rustige, ontspannende en stimulerende sfeer te creëren. De mensen krijgen zo de mogelijkheid om tot zichzelf te komen in een gebalanceerde rustgevende (ecologisch) waardevolle omgeving.

Conclusie

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat er:

- Ter plaatse van Stokhasseltaan 38 een specifiek prikkelarm woonmilieu wordt gerealiseerd dat niet of zeer lastig binnen bestaand stedelijk gebied past;
- Én dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen locaties op korte termijn beschikbaar zijn waar dit programma kan worden gerealiseerd.