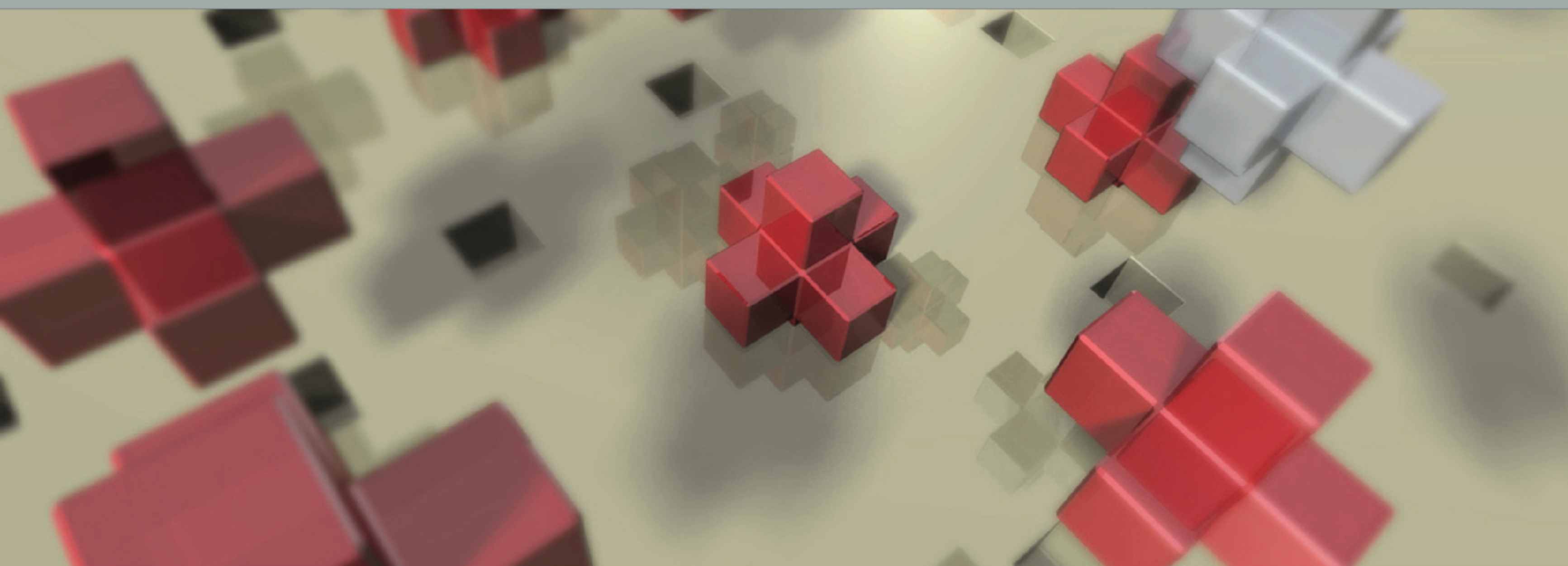


Ladder voor duurzame verstedelijking
voormalige Willem Alexanderschool
Welleweg Rijssen



Ladder voor duurzame verstedelijking voormalige Willem Alexanderschool Welleweg Rijssen

Rapportnummer: 211x08534

Datum: 21 november 2016

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Bron foto kافت: Abstract 1

Beknopte inhoud: -

BRO
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E [REDACTED]

1. Inleiding

In voorliggende rapportage wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling van maximaal 15 woningen op het terrein van de voormalige Willem Alexanderschool aan de Welleweg/ Willem de Zwijgerstraat in Rijssen.

1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie tekstvak) dient als onderdeel van de toelichting op bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen te worden toegepast indien die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 3.1.6 lid 2 jo. artikel 1.1.1 lid 3 Bro). De voorziene woningbouwontwikkeling aan de Welleweg/ Willem de Zwijgerstraat in Rijssen moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het een ruimtelijke ontwikkeling betreft van 'kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk.¹

Achtergrond Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn

1.2 Leeswijzer

De ladderonderbouwing bestaat uit vier hoofdstukken. Volgend op deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de context van de voorgenomen ontwikkeling. Aan bod komt het programma, de woningmarktregio waarbinnen de ontwikkeling plaats vindt en het actuele beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag en het woningaanbod. In hoofdstuk 4 wordt tot slot de ladder doorlopen door de woningvraag en het woningaanbod met elkaar te confronteren.

¹ Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking: vermeld dient nog te worden dat het voornemen is om de Ladder begin 2017 aan te passen. Het Rijk wil de tekst van de Ladder terugbrengen naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het actuele en regionale aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. In deze rapportage wordt, ter voorkoming van nieuwe definitiekwesties en jurisprudentie, aangesloten op de huidige Laddertekst.

2. Context

2.1 Programma

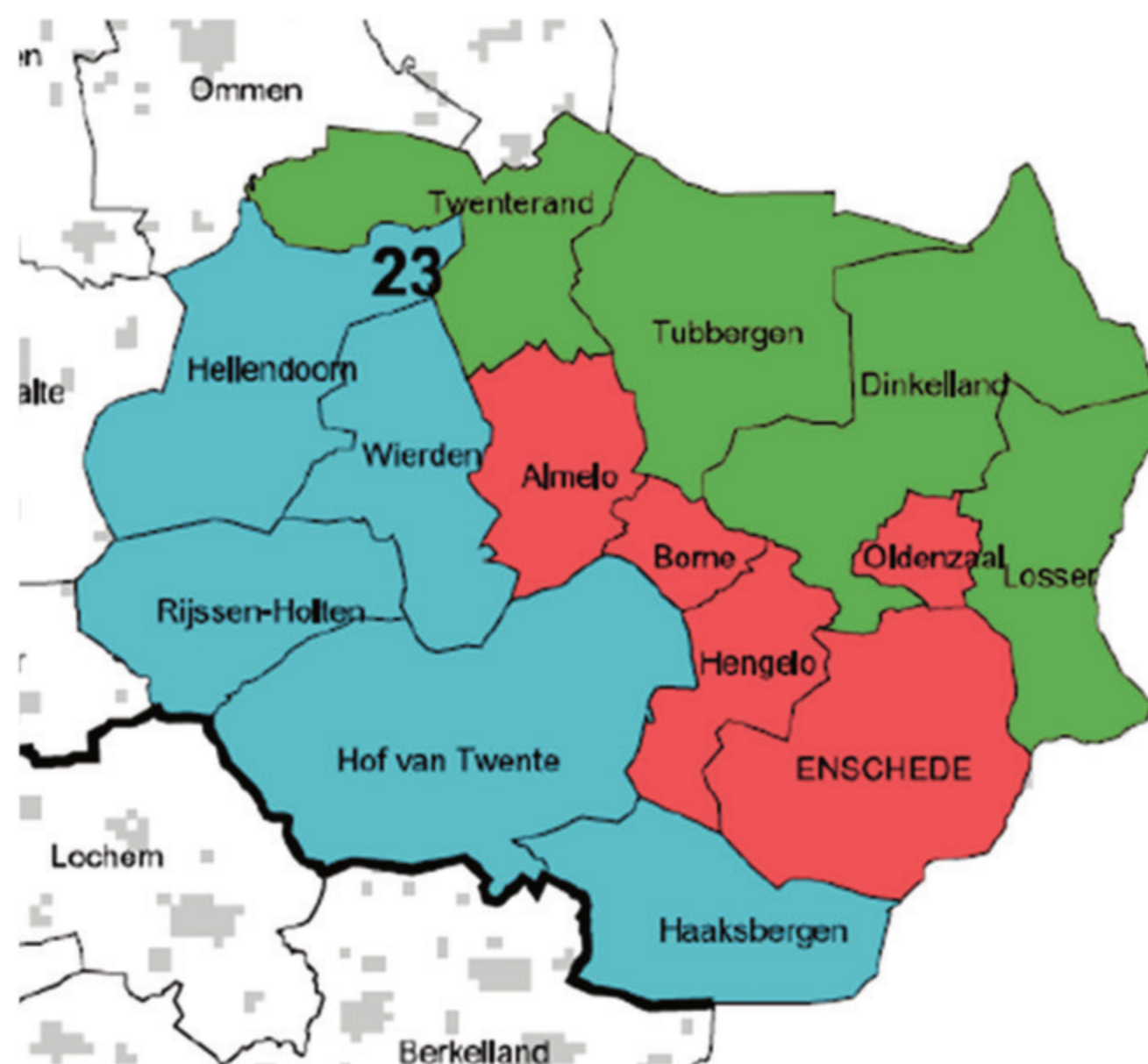
De ontwikkeling op de locatie van de voormalige Willem Alexanderschool bestaat uit maximaal 15 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie aan de Welleweg/ Willem de Zwijgerstraat in Rijssen.



Figuur 1: Binnenstedelijke herontwikkelingslocatie voormalige Willem Alexanderschool aan de Welleweg/ Willem de Zwijgerstraat Rijssen

2.2 Woningmarktregio

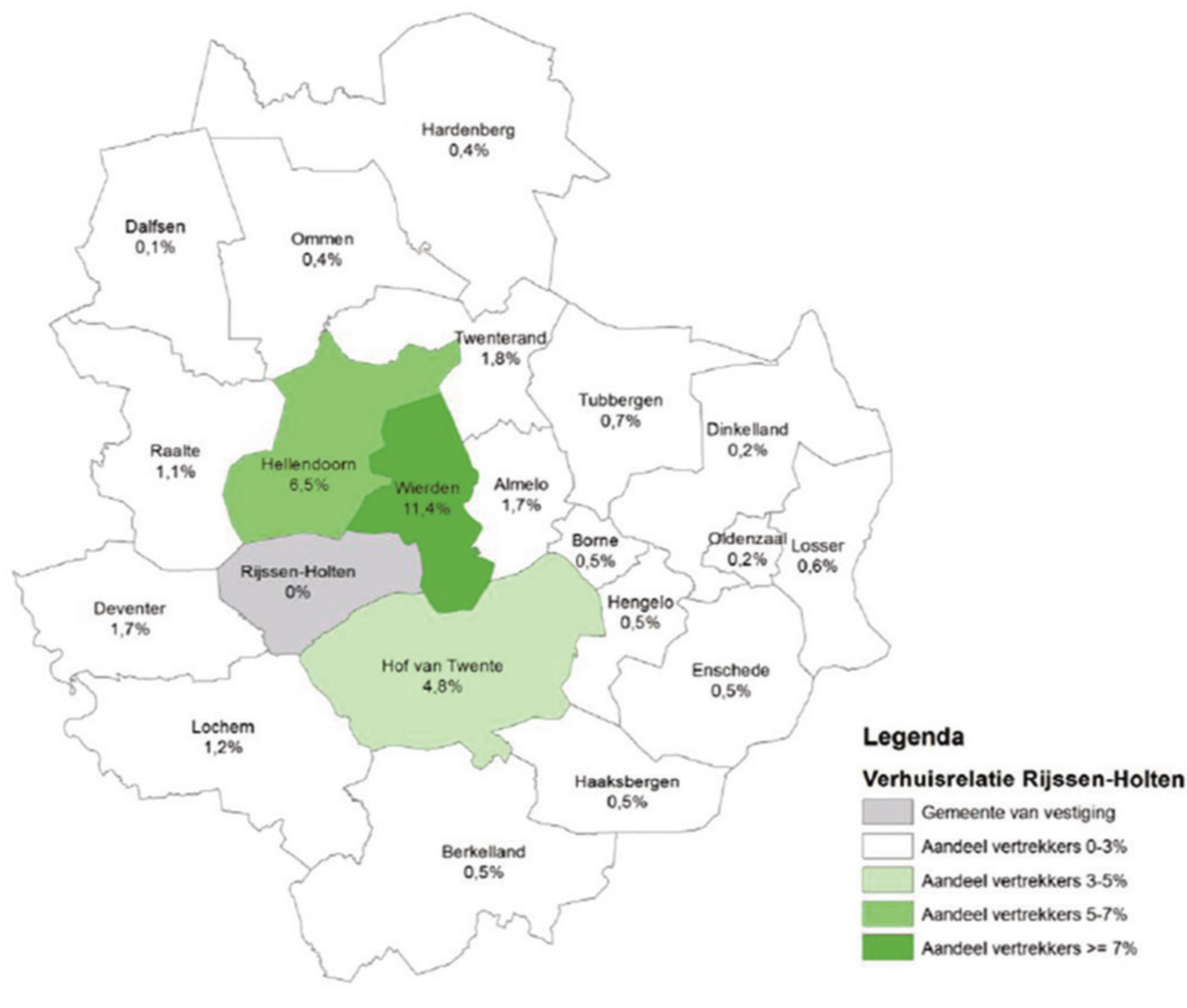
Om de actuele regionale behoefte te bepalen moet eerst de woningmarktregio gedefinieerd worden. Deze is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt zoals deze is vastgelegd in het RWP Twente (Regionale Woonprogrammering, STEC groep december 2015) en het Migratieonderzoek Twentse gemeenten (Companen, februari 2016). De gemeente Rijssen-Holten is hierin, samen met Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente en Wierden, onderdeel van de woningmarktregio (subregio) Twente Zuid (zie figuur 2).



Kenschets woningmarktregio

De woningmarkt in Twente is primair lokaal georiënteerd. Veruit de meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. In Rijssen-Holten ligt dit aantal op 67% (bron: Migratieonderzoek Twentse gemeenten).

Verhuisdynamiek tussen Twentse gemeenten vindt plaats met één of meerdere buurgemeenten waarmee een zekere woningmarktrelatie bestaat. Voor Rijssen-Holten zijn er vooral verhuisrelaties met andere gemeenten in Twente Zuid, zoals Hof van Twente, Wierden en Hellendoorn, zie figuur 3.



Figuur 3: Verhuisrelaties Rijssen-Holten. Bron: Migratieonderzoek Twentse gemeenten (Companen, februari 2016)

2.3 Actueel beleid

Deze paragraaf gaat in op het provinciaal, gemeentelijk en regionaal woonbeleid dat kaderstellend is voor het woningbouwplan.

Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van 'wonen' streeft de provincie in Overijssel naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte van een gemeente aan nieuwe woningen is het principe van concentratie van

toepassing. Daarin is vastgelegd dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Vraag en aanbod aan woningen moeten duurzaam in balans zijn. Er moet niet meer gebouwd worden dan waar nu behoefte aan is. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de toekomstige behoefte. Om te zorgen dat de woningvoorraad ook geschikt is voor toekomstige behoefte, zal er aanpasbaar, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd moeten worden. De provincie zet in op aanpassing en herstructurering van de bestaande woningvoorraad om zo te zorgen dat de woningvoorraad blijft aansluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen, in alle levensfasen.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is één van deze onderwerpen. In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening zijn de provinciale regels met betrekking tot woningbouw vastgelegd. De regels uit artikel 2.2. dienen te voorzien in een balans in de vraag en aanbod van woningbouwmogelijkheden op het niveau van de regio. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond.

Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025

De 14 gemeenten in de regio Twente en de 18 woningcorporaties (verenigd in WoON Twente) gaan nauwer samenwerken op het terrein van wonen. In deze gezamenlijke regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over aanpassing en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, en over het omgaan met uitbreiding. De 14 colleges van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de regionale Twentse woonvisie. Hiermee gaan de gemeenten, corporaties en provincie gezamenlijk de opgaven voor de toekomst aan. Speerpunten van beleid zijn:

1. Wonen voor iedereen door het creëren van voldoende en gevarieerd aanbod.
2. Elke woning moet raak zijn. Dit betekent dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. De rode draad van deze visie is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
3. Elke woonlocatie moet raak zijn door te kiezen voor vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding. Vernieuwing en vervanging van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Gemeenten zoeken vooral naar een goede afronding van bestaande uitbreidingslocaties. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn de komende decennia nauwelijks meer aan de orde. Nieuwbouw zal conform de Ladder voor duurzame verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen.
4. Regionale samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

De Regionale Woonvisie Twente is de basis geweest voor de bestuursovereenkomst en het RWP Twente.

Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente en RWP Twente

De 14 Twente gemeenten hebben met elkaar afspraken gemaakt over het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid op het gebied van doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, programmeren en zuinig ruimtegebruik. Dit is vastgelegd in een bestuursovereenkomst. De inhoud van de afspraken staat opgenomen in het RWP Twente met daarin onder meer de woningprogrammering ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie figuur 4).

	Netto woningvraag 2015-2025	Totale harde plancapaciteit	Resterende woning- behoefte 2015-2025	Aandeel harde plan- capaciteit t.o.v. woningvraag
Rijssen-Holten	790	480	310	61%
Twente Zuid	3.095	2.080	1.015	67%

Figuur 4: Woningvraag en harde plancapaciteit in de periode 2015-2025 gemeente Rijssen-Holten

In het RWP is afgesproken dat gemeenten die meer dan 100% van de behoefte aan directe bouwtitels en uitwerkingsplichten hebben deze overprogrammering gaan terugbrengen.

Rijssen-Holten

In Rijssen-Holten is geen sprake van overprogrammering. De gemeente voorziet in 61% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Wanneer plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten meegeteld worden dan ligt dit percentage op 66%, waarmee aangetoond wordt dat er sprake is van een woningbehoefte waaraan invulling kan worden gegeven.

Woningmarktregio Twente Zuid

De woningmarktregio voldoet met 67% ook ruim aan de norm. Wanneer plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsverplichtingen worden meegeteld dan ligt dit percentage op 91%. Dit is aanzienlijk hoger², maar toont nog altijd aan dat er ook in de woningmarktregio sprake is van woningbehoefte waaraan invulling kan worden gegeven.

Het RWP Twente is de basis geweest voor de gemeentelijke woonvisie “Lokaal maatwerk”.

Woonvisie 2016-2020 “Lokaal maatwerk”

In de Woonvisie wordt het beleid op het terrein van woningbouw in de gemeente Rijssen-Holten beschreven. Het gaat onder andere over het woningbouwprogramma, huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Maar ook leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad komen aan de orde.

Uitgangspunt is bouwen volgens de woonafspraken uit het RWP.

² Deze stijging wordt veroorzaakt door de gemeenten Wierden en Hellendoorn waar sprake is van aanzienlijke overcapaciteit van respectievelijk 145% en 202%.

Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 “Evenwichtig Groeien”

In de Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 wordt vooral ingegaan op de situatie in de bestaande woningmarkt en de onderbouwing van het kwantitatieve woningbouwprogramma in de kernen Rijssen en Holten voor de periode 2016 t/m 2020 met een doorkijk naar 2021 t/m 2025. Ten aanzien van het kwantitatieve woonprogramma is voor Rijssen het volgende van belang:

- Uitgangspunt is bouwen volgens de woonafspraken die met de provincie zijn gemaakt in het RWP;
- Er wordt gebouwd voor de lokale behoefte;
- Op de korte termijn ligt de nadruk op het ontwikkelen van inbreidingslocaties.

Daarnaast is er aandacht voor het kwalitatieve woonprogramma. Hierin worden voor Rijssen geconcludeerd dat er behoefte is aan grondgebonden sociale huurwoningen en appartementen.

De behoefte aan goedkope huur komt voort vanuit starters (één- of tweepersoonshuishoudens).

3. Vraag en aanbod

3.1 Kwantitatieve woningvraag

In deze paragraaf is de woningvraag van de woningmarktregio en die van Rijssen-Holten in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van bevolkings- en huishoudensprognoses, zoals beschreven in het RWP Twente. Deze leidt tot een prognose van de kwantitatieve woningvraag in Rijssen-Holten en in Twente Zuid.

Uitgangspunt voor de vraag zijn de woonafspraken uit het RWP Twente. Tweejaarlijks zal de provincie samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses, de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. 'Bouwen voor de lokale behoefte' blijft daarbij het uitgangspunt.

	Woningvraag 2015-2025
Rijssen-Holten	790
Twente Zuid	3.095

Figuur 5: Woningvraag 2015-2025. Bron: Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 Rijssen-Holten, RWP Twente, bewerking BRO

3.2 Kwalitatieve woningvraag

De kwalitatieve woningvraag komt aan de orde in de Nota Woningbouw 2016 t/m 2020. Van belang is de kwalitatieve woningvraag naar sociale huurwoningen aangezien het bouwplan daar betrekking op heeft.

De behoefte aan (met name grondgebonden) huurwoningen in het sociale segment is aanwezig. Er wordt voor Rijssen uitgegaan van de volgende kwalitatieve woningvraag (2016-2020):

- 30 sociale huurwoningen voor vergunninghouders;
- 30 sociale huurwoningen op grond van reeds gemaakte prestatieafspraken met corporaties;
- 20 sociale huurwoningen als prognose nog te bouwen.

De kwalitatieve woningvraag naar sociale huurwoningen bedraagt in totaal 80 woningen.

3.3 Kwantitatief woningaanbod

In deze paragraaf is het woningaanbod van de woningmarktregio en die van Rijssen-Holten in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van beschikbare gegevens over de plancapaciteit uit het RWP Twente en de gemeentelijke Nota Woningbouw 2016 t/m 2020.

Het toekomstig kwantitatieve aanbod aan woningen is vastgelegd in de harde en zachte bestemmingsplan capaciteit. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet getoetst worden aan de harde plan capaciteit. Deze is weergegeven in onderstaande tabel en toont de harde planvoorraad aan woningen in de gemeente Holten-Rijssen en de woningmarktregio.

	Woningaanbod harde plancapaciteit 2016
Rijssen-Holten	480
Twente Zuid	2.080

Figuur 6: Woningaanbod. Bron: Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 Rijssen-Holten, RWP Twente, bewerking BRO

3.4 Kwalitatief woningaanbod

Het kwalitatief woningaanbod is op basis van de Nota Woningbouw (onder meer) geprogrammeerd in het goedkope segment voor starters, waaronder grondgebonden sociale huurwoningen.

Het voorziene aanbod in dit segment bedraagt op dit moment 30 woningen op basis van de reeds gemaakte prestatieafspraken met corporaties. Deze woning worden ontwikkeld in Parkstede (20) en Opbroek (10).

4. Toets Ladder duurzame verstedelijking

4.1 Trede 1: Actuele regionale behoefte.

Kwantitatief

De actuele regionale behoefte wordt verkregen door de woningvraag 2015-2025 en het woningaanbod (harde plancapaciteit 2016) met elkaar te confronteren. Dit gebeurt door de harde plancapaciteit af te halen van de woningbehoefte. Onderstaande tabellen geven daar een overzicht van.

	Woningvraag 2015-2025	Woningaanbod: Harde plancapaciteit 2016	Trede 1: Actuele regionale behoefte 2025
Rijssen-Holten	790	480	+310
Twente Zuid	3.095	2.080	+1.015

Figuur 7: Actuele regionale behoefte (kwantitatief). Bron: Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 Rijssen-Holten, RWP Twente, bewerking BRO

Binnen de woningmarktregio Twente Zuid is tot 2026 sprake van een actuele regionale behoefte aan 1.015 woningen. Binnen Rijssen-Holten is sprake van een actuele regionale behoefte aan 310 woningen. Met andere woorden: er is nog ruimte voor nieuwe plannen.

Kwalitatief

Op het niveau van de woningmarktregio zijn geen kwalitatieve gegevens beschikbaar over de woningvraag en het woningaanbod. Op lokaal niveau (Rijssen) kan geconcludeerd worden dat op korte termijn (2020) er sprake is van een actuele behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.

	Woningvraag sociale huurwoningen 2016-2020	Woningaanbod: Programmering sociale huur- woningen 2016-2020	Trede 1: Actuele behoefte sociale huur- woningen 2020
Rijssen	80	30	+50

Figuur 8: Actuele behoefte (kwalitatief). Bron: Nota Woningbouw 2016 t/m 2020 Rijssen-Holten, bewerking BRO

Conclusie

De ontwikkeling van maximaal 15 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens voorziet in een actuele regionale en lokale kwantitatieve behoefte en voldoet hiermee aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast voorziet het plan in een lokale kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is met 50 woningen ruim voldoende om het voorziene aantal van maximaal 15 sociale huurwoningen een plek te geven.

4.2 Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De voorziene woningbouwontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied van de kern Rijssen. Er is sprake van een herontwikkelingslocatie op het perceel van de voormalige Willem Alexanderschool. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Trede 3: Ontsluiting

Doordat voldaan wordt aan trede 1 en trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking is trede 3 niet meer aan de orde.

