

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouwplan Sijlkensstraat Someren

Datum : 18 september 2015
Opdrachtgever : Gemeente Someren
Ter attentie van : Yvan Vavier
Projectnummer : 211x07812

Opgesteld door : Paul Gerards
i.a.a. : Niels Paree

Achtergrond

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

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 2, 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 of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uitspraken van de Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Woningbouwplannen kleiner dan 10 woningen worden vanwege de beperkte omvang niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

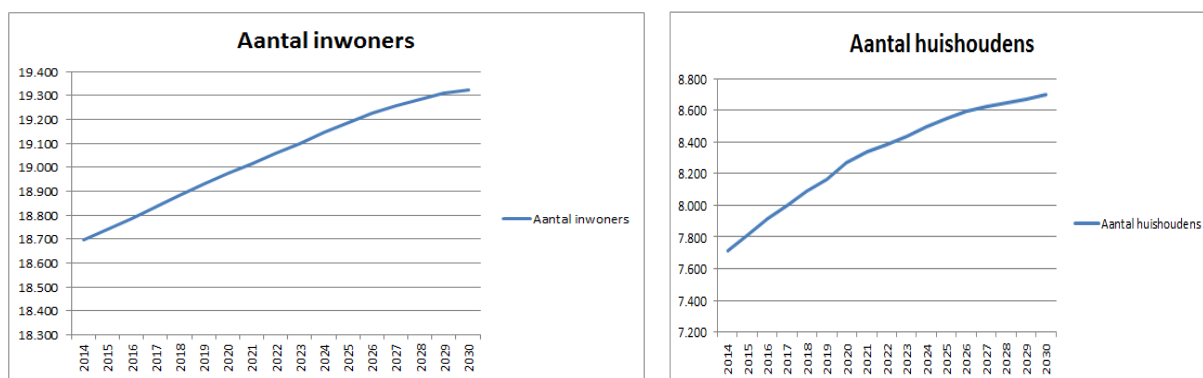
De onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt 18 woningen mogelijk. Vanwege de omvang van het plan, wordt de totale ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. Someren valt binnen de regio De Peel (subregio van Zuidoost-Brabant). De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg (zie ook afbeelding 3). De woningmarkt in Someren is evenwel vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn.

Door de provincie Noord-Brabant is in oktober 2014 de 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' vastgesteld. Hieruit blijkt dat de komende jaren voor de gemeente Someren sprake is van zowel een bevolkingsgroei als een huishoudensgroei. Dit betekent ook dat een toename van het aantal woningen noodzakelijk is.



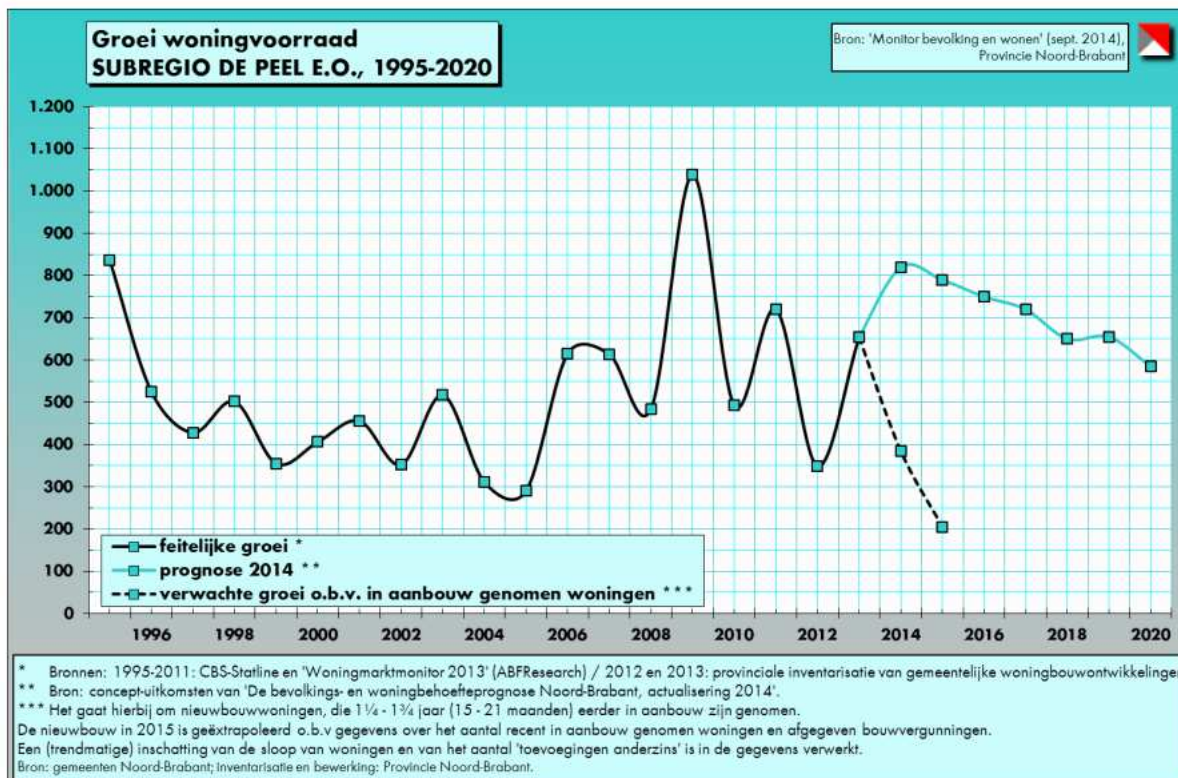
Afbeelding 1: bevolkings- en huishoudensprognose Someren 2014-2030



Afbeelding 2. Woningbehoefte prognose 2014-2030

Opgemerkt dient wel te worden, dat wanneer de huishoudensprognoses en woningprognoses met elkaar vergeleken worden, de woningvoorraadgroei hoger is dan de groei van het aantal huishoudens.

Over de periode 2014-2024 wordt namelijk een huishoudensgroei voorzien van 780 en een woningvoorraadgroei van 940. Dit betekent een geprognoteerd woningoverschot van 160 woningen. Dit hoeft niet negatief te zijn, aangezien ook ruimte voor vervangende nieuwbouw dient te worden gereserveerd en een beperkt woningoverschot en beperkte leegstand juist zorgen voor blijvende dynamiek op de woningmarkt. Bovendien blijft de gerealiseerde woningbouw achter ten opzichte van de geprognoteerde woningbehoefte, zoals ook uit afbeelding 3. blijkt.



Afbeelding 3. Groei woningvoorraad in regio 'De Peel': feitelijke groei, geprognoteerde groei en verwachte groei

Someren staat in het geschetste beeld van afbeelding 1 en 2 niet alleen. Ook voor de andere gemeenten in de regio (de Peel) wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien. In afbeelding 4 is de regionale afstemming met betrekking tot de benodigde plancapaciteit weergegeven. Deze is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant, 26 november 2014. Te zien valt voor de periode tot 2024, dat op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses, voor de gemeente Someren 940 extra woningen nodig zijn (exclusief nieuwbouw vanwege sloop van bestaande voorraad). Ook de direct omliggende gemeenten (Asten, Deurne, Heeze-Leende) hebben een forse woningbouwopgave.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2014-2024						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2014						
Gemeente	huidige afspraken 2013 t/m 2022	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2014	prognose woningvoorraad per 1-1-2024 (prognose 2014)	toename woning- voorraad 2014 t/m 2023 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2014 t/m 2023 (10jrs periode) (afgerond 5- tallen) **
Asten	756	6.705	7.585	880		880
Cranendonck	686	8.580	9.280	700		700
Deurne	1.058	13.140	14.235	1.095		1.095
Gemert-Bakel	994	11.670	12.900	1.230		1.230
Heeze-Leende	443	6.400	6.925	525		525
Laarbeek	852	8.800	9.870	1.070		1.070
Someren	794	7.515	8.455	940		940
Subregio De Peel	5.583	62.810	69.250	6.440		6.440
Zuidoost-Brabant	29.538	324.145	354.795	30.650		30.650

Afbeelding 4. Woningbehoefte in regionaal perspectief

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2014 t/m 2023	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit
						100%	<<100% ⁵⁾
DE PEEL E.O.	6.440	850	7.290	4.810	2.600	66%	36%
GEMEENTEN							
ASTEN	880	30	910	720	215	79%	24%
CRANENDONCK	700	40	740	540	315	73%	43%
DEURNE	1.095	250	1.345	820	595	61%	44%
GEMERT-BAKEL	1.230	160	1.390	850	405	61%	29%
HEEZE-LEENDE	525	100	625	760	300	122%	48%
LAARBEEK	1.070	160	1.230	480	360	39%	29%
SOMEREN	940	110	1.050	640	410	61%	39%

Afbeelding 5. Harde en zachte plancapaciteit in de regio

In het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is afgestemd op de provinciale prognoses voor de komende 10 jaar, is de ontwikkeling van de woningen aan de Sijlkenstraat (voor 16 woningen) opgenomen. Omdat nog geen sprake is van een bouwtitel, zijn de woningen opgenomen als zachte plancapaciteit (en maken derhalve deel uit van de 640 woningen die thans in harde en zachte plannen aanwezig zijn. Deze cijfers zijn over 2014, indien de gemeentelijke cijfers over 2015 worden beschouwd, geeft dit eenzelfde beeld.

In de gemeentelijke cijfers over 2015 is het bouwplan opgenomen in de plancapaciteit voor 18 woningen. De plancapaciteit over 2015 (en verder) is geraamd op 619 woningen. In 2014 zijn 43 woningen MEMO/BRO/Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouwplan Sijlkenstraat Someren

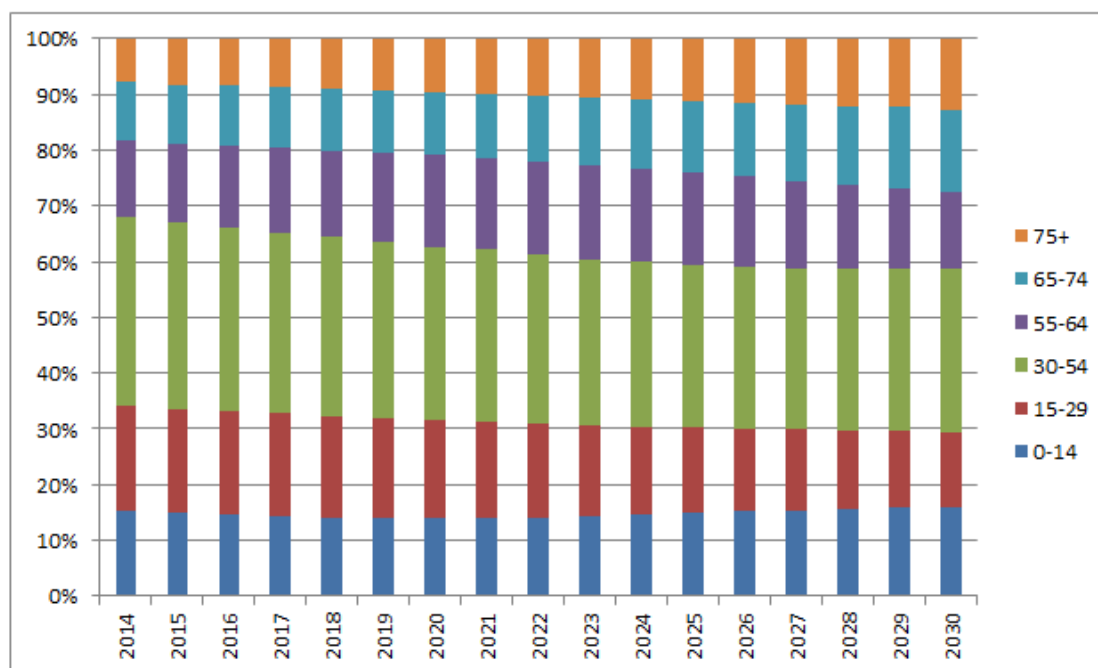
gerealiseerd. Concreet betekent dit dat de woningbehoefte afneemt naar 897 woningen (940-43), waarvan er 619 (inclusief het onderhavige plan) in de planning staan.

Aangezien de komende jaren behoefte is aan 897 woningen (exclusief herbouw vanwege sloop), is er voldoende ruimte voor de totale (harde en zachte) plancapaciteit. Met de realisatie van de 18 woningen wordt bijgedragen aan de invulling van de kwantitatieve woningbouwbehoefte in Someren

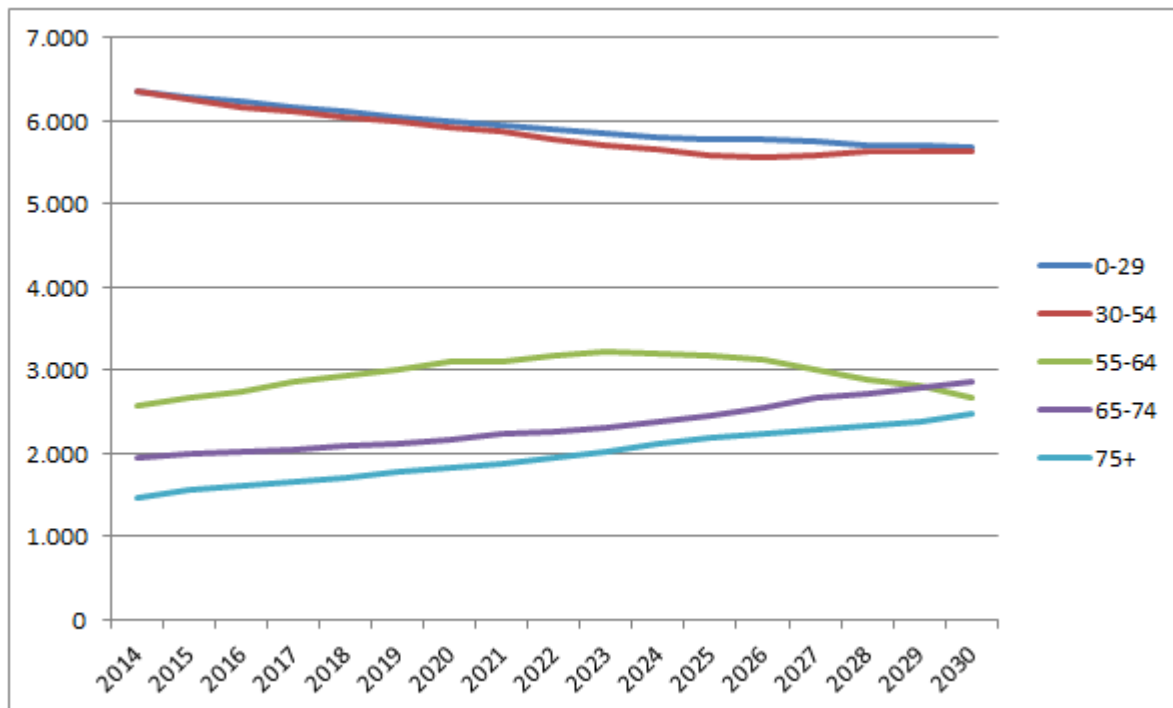
Uit afbeelding 5 blijkt dat zowel in Someren, als in de regio geen sprake is van overcapaciteit wanneer de harde planvoorraad (en met uitzondering van Heeze-Leende ook de zachte plancapaciteit) wordt afgezet tegen het benodigde aantal woningen. Kortom, op regionaal niveau is er in kwantitatieve zin geen belemmering voor de realisatie van de woningen aan de Sijlkensstraat. Het is daarbij uiteraard wel van belang dat het type woning aansluit bij de kwantitatieve behoefte.

De provinciale prognoses laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 0-29 jarigen en 30-54 jarigen. Dit betekent dat Someren een sterk vergrijzende bevolking heeft. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de groep 0-14 jarigen in Someren de komende jaren relatief stabiel blijft. Vanwege de vergrijzing zal een toenemende vraag zijn naar woningen die geschikt zijn (te maken) voor senioren, maar ook voor de (leeftijds)groepen onder de 55 jaar blijft behoefte voor nieuwe woningen bestaan.

In de periode tot 2030 zal een huishoudensverdunding optreden, van 2,42 naar 2,22 personen per huishouden.



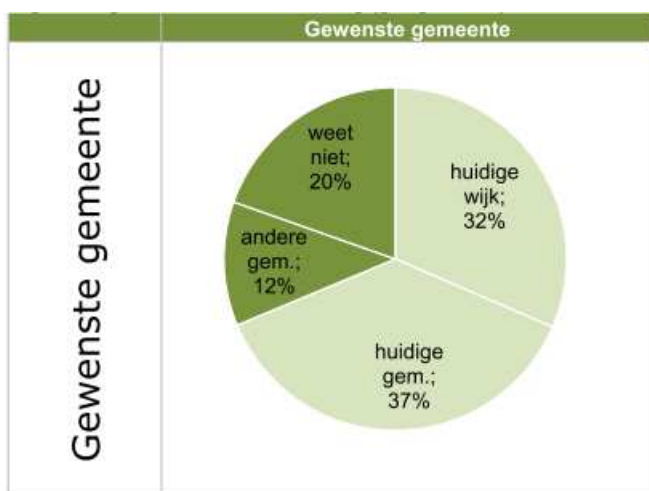
Afbeelding 6. Leeftijdsopbouw bevolking Someren 2014-2030 (%)



Afbeelding 7. Leeftijdsonwikkeling bevolking Someren (absoluut) 2014-2030

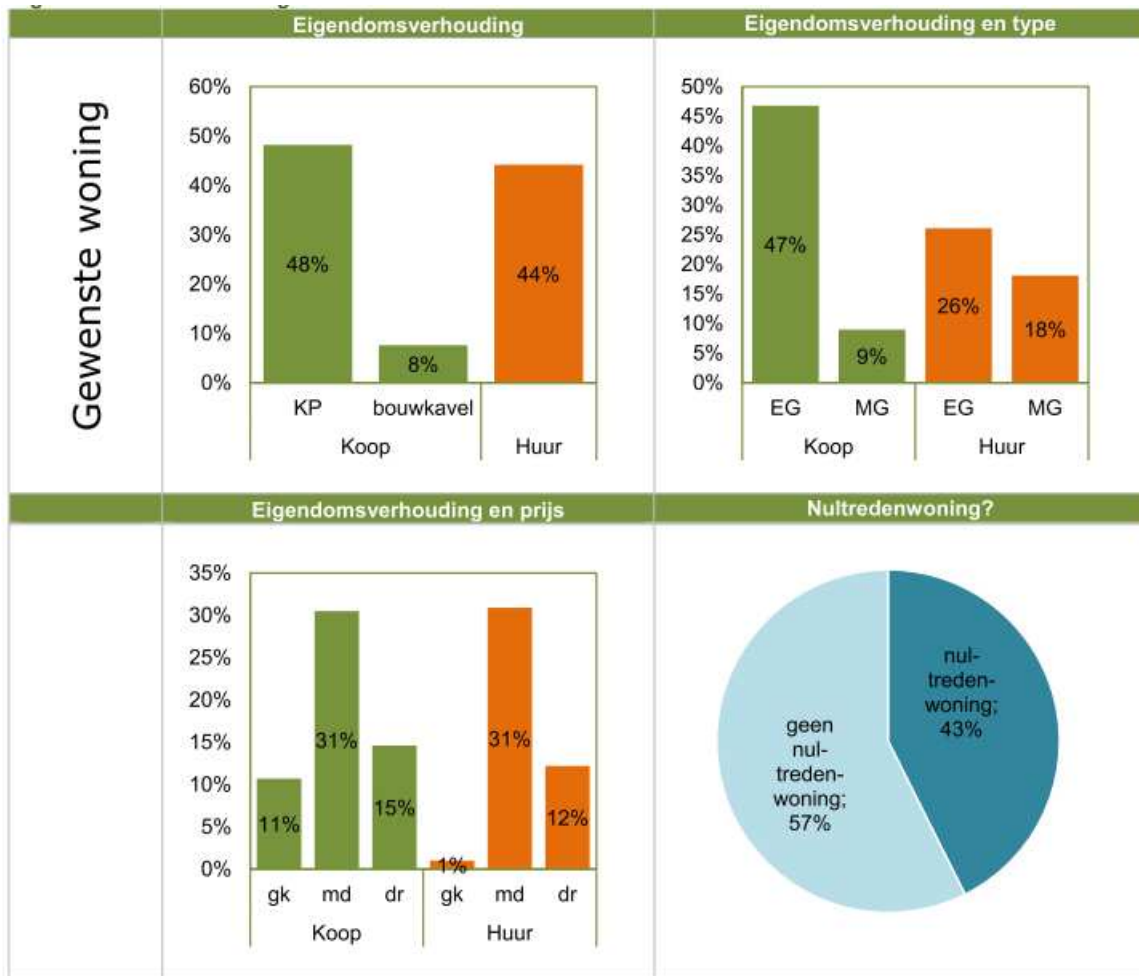
In opdracht van het SRE en de gemeente Someren is een woonbehoefteonderzoek “Woonbehoefte in Someren” uitgevoerd (maart 2015).

In Someren is 17% van de doorstromers van plan binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) is dat 63% (van hen zoekt 37% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuiscapaciteit onder potentiële starters dus hoger is dan onder potentiële doorstromers zijn er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (61%) dan starters. Het grootste deel van de verhuiscapaciteit wil in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen.



Afbeelding 8. Gewenste verhuisrichting (geografisch) , bron: Woonbehoefteonderzoek

In afbeelding 9 is een overzicht van de gewenste woningtypen opgenomen:

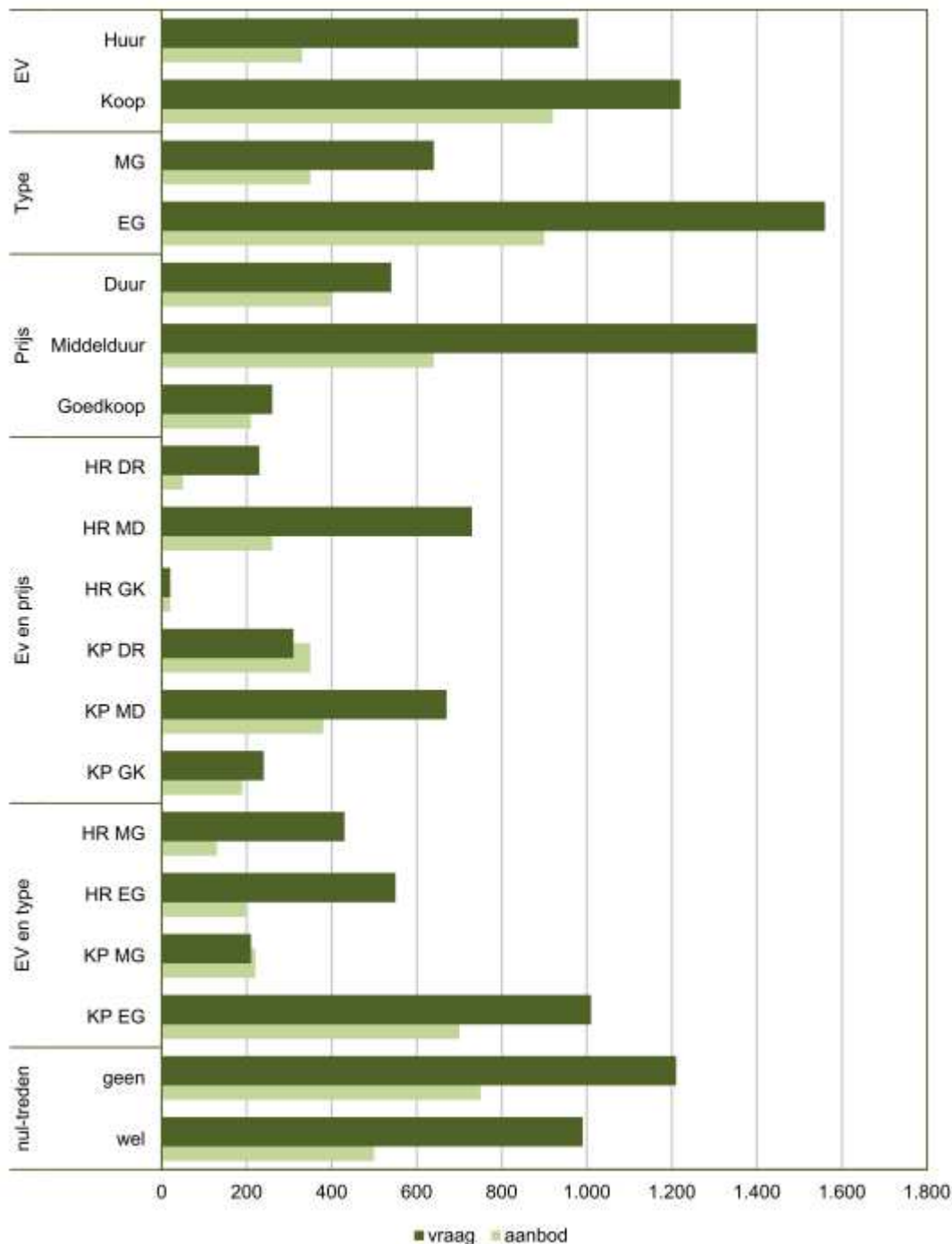


Afbeelding 8. Gewenste woningkenmerken, bron: Woonbehoefteonderzoek

Er is vooral vraag naar grondgebonden koopwoningen, middelduur en middeldure huurwoningen, met name grondgebonden. Ook is er een significante vraag naar nultreden-woningen.

In het Woonbehoefteonderzoek zijn de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Dit geeft een duidelijk beeld in welke sectoren gebouwd dient te worden om aan de vraag te kunnen voldoen.

Uit afbeelding 10 blijkt dat vrijwel op alle onderdelen de vraag groter is dan het aanbod. Er is vooral behoefte aan middeldure huur- en koopwoningen, het aanbod hierin blijft evenwel achter. Hetzelfde geldt voor nultreden-woningen. Hier is een significante behoefte aan, die onvoldoende aanwezig is in de bestaande voorraad.



Afbeelding 9. Vraag en aanbod woningen, bron: Woonbehoefteonderzoek

Het bouwplan aan de Sijlkensstraat voorziet in 10 nul-treden woningen en 8 rijwoningen, in de sociale huursector, geschikt voor doorstromers en starters. Uit de gemeentelijke woonvisie 2012-2020 blijkt dat goedkope en middeldure huurwoningen binnen de sociale huurmarkt vallen (overeenkomstig de definities zoals gehanteerd binnen het SRE/Metropoolregio Eindhoven). Indien de te realiseren sociale huurwoningen binnen het segment 'middelduur' worden gerealiseerd (zijnde goedkoper dan 700,-), dus aan de bovenkant van de sociale huurmarkt, wordt in kwalitatieve zin gebouwd voor de behoefte die

blijkt uit het uitgevoerde Woonbehoefteonderzoek. Immers, zoals eerder gesteld is met name behoefte aan nul-treden woningen en middeldure grondgebonden koop- en huurwoningen.

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woningbouwplan aan de Sijlkensstraat past binnen de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder.

Trede 2: ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

De woningbouwontwikkeling aan de Sijlkensstraat vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, op de locatie van een voormalige school. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de tweede trede van de Ladder.

Uit het voorgaande blijkt dat voldaan wordt aan de tweede trede. De ontwikkeling vindt geheel binnen bestaand stedelijk gebied plaats.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen nadere eisen omtrent ontsluiting. Trede 3 is hiermee niet van toepassing.

Doordat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is trede 3 van de Ladder niet aan de orde.

Conclusie

In de bovenstaande analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Someren. De realisatie van het woningbouwplan Sijlkensstraat vult deze behoefte voor een deel. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de behoefte. Woningbouw vindt geheel plaats in de sociale huursector en voorziet in zowel eengezinswoningen als nultreden-woningen, woningtypen waar behoefte aan is zo blijkt uit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. De woningen worden geheel binnen het bestaand stedelijke gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder. Hiermee is een toets aan de derde trede niet meer aan de orde.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.