



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Hilversum, Prins Bernhardstraat 142-158

Gemeente Hilversum

Datum: 23 maart 2021
Projectnummer: 180218

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	5
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Hilversum in de provincie Noord-Holland en omvat de adressen Prins Bernhardstraat 142-158. Daarmee behoort het plangebied tot het centrumgebied van Hilversum. Het voornemen bestaat om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en een woongebouw, bestaande uit maximaal 29 woningen, te realiseren. Het betreffen middeldure huurwoningen. De woningen zijn gevarieerd qua grootte en bevinden zich tussen de 46 en 93 m². Gelet op de grootte, woningtype, prijsklasse en ligging van de woningen is de verwachting dat doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1 à 2 personen) huishoudensgroepen. Als gevolg van de aanwezigheid van een lift in het beoogde woongebouw zijn de appartementen levensloopbestendig te noemen.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 29 woningen in de bebouwde kom van Hilversum. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (maximaal 29 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Markt- of verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk markt- of verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

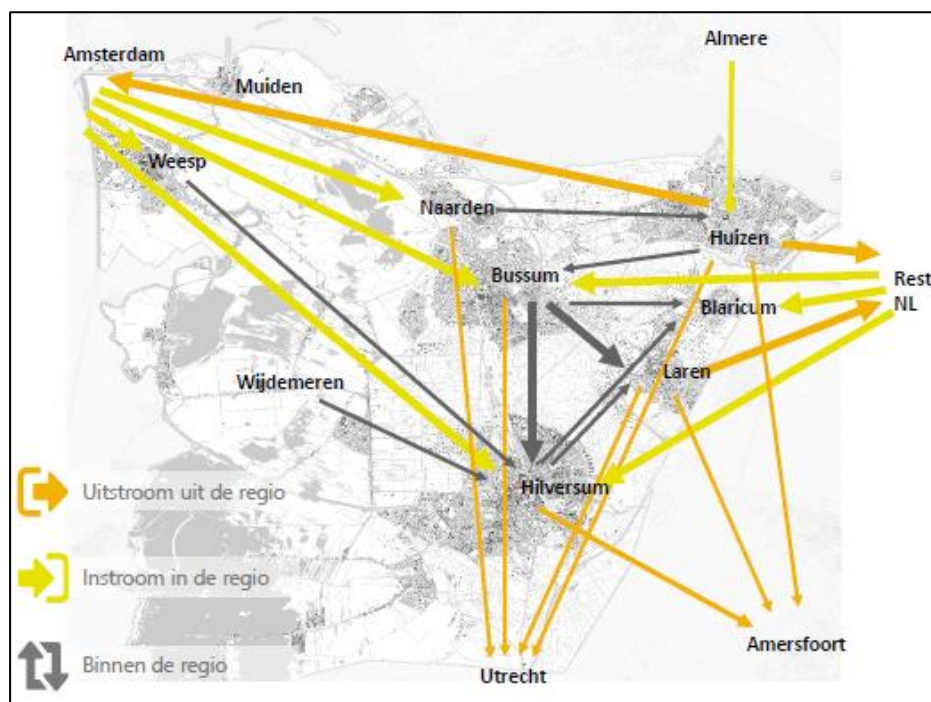
Het maken van regionale woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Voor de gemeente Hilversum geldt dat het samen met de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren de woningmarkt regio Gooi en Vechtstreek vormt. Binnen dit samenwerkingsverband is in augustus 2017 het tweede Regionaal Actie Programma opgesteld voor de periode 2016-2020.

Verhuisbewegingen regio Gooi en Vechtstreek

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In de regionale woonvisie van Gooi en Vechtstreek is opgenomen dat de regio sinds enkele jaren een positief migratiesaldo kent. Per saldo verliest de regio sinds 2010 geen inwoners meer aan Amsterdam of Almere. Hilversum kent zowel binnen als buiten de regio de grootste aantrekkingskracht. Het is de enige gemeente waar sprake is van een netto instroom van de groep 20-25 jarigen. Deze verhuisbewegingen binnen de regio zijn ook in de navolgende afbeelding terug te vinden.



Verhuisbewegingen regio Gooi en Vechtstreek (Bron: Regionale woonvisie).

Verhuisbewegingen gemeente Hilversum

Wanneer op de verhuisbewegingen voor de gemeente Hilversum wordt ingezoomd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat zo'n 43% van alle gevestigde personen in de gemeente Hilversum uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Hilversum in 2019

Verhuisbewegingen Hilversum	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Hilversum	5.338	43,3%
Vanuit andere gemeenten	5.184	42,1%
Vanuit het buitenland	1.806	14,6%
Totaal aantal verhuizingen	12.328	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast is er in eerste instantie vooral een verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam en in iets mindere mate met de gemeenten Gooise Meren, Wijdmeren en Utrecht. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Hilversum vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Hilversum naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Hilversum	5.338	43,3%
Amsterdam	1.181	9,6%
Gooise Meren	461	3,7%
Wijdmeren	368	3,0%
Utrecht	361	2,9%
Huizen	240	1,9%
Almere	207	1,7%
Amstelveen	116	0,9%
Amersfoort	113	0,9%
Elders	3.943	32,0%
Totaal	12.328	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Hilversum. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkelingen, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de provinciale studie 'Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte' blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Hilversum van 42.900 in 2019 toeneemt naar 46.200 huishoudens in 2040. Ook voor de andere gemeenten binnen Gooi en Vechtstreek geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2019-2040. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling naar gemeenten 2019-2040

Aantal huishoudens	2019	2040	Ontwikkeling 2019-2040
Blaricum	5.000	5.400	400
Gooise Meren	26.000	28.500	2.500
Hilversum	42.900	46.300	3.400
Huizen	18.500	18.800	300
Laren	5.000	5.300	300
Weesp	9.300	12.900	3.600
Wijdmeren	10.600	11.700	1.100
Totaal	117.300	128.900	11.600

Bron: Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte en inhaalvraag

Gelet op de bovengenoemde huishoudensontwikkelingen komt de provinciale studie op een regionale woningbehoefte van 116.300 in 2019 en 124.650 in 2040. Dit is een toename van 12%. Navolgende tabel geeft de indicatieve woningbehoefte per gemeente weer ten opzichte van 2019. Bovenop deze behoefte wordt nog gesproken over een inhaalvraag van circa 1.100 woningen in de regio Gooi en Vechtstreek.

Tabel: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte naar gemeenten 2019-2030

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
Blaricum	5.050	+300	+350	5.400
Gooise Meren	25.950	+1.000	+1.700	27.650
Hilversum	42.000	+1.550	+2.550	44.550
Huizen	18.550	+200	+200	18.750
Laren	5.000	+200	+350	5.350
Weesp	9.250	+1.550	+2.400	11.650
Wijdmeren	10.500	+650	+800	11.300
Totaal	116.300	+5.450	+8.350	124.650

Bron: Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Regionaal Actie Programma regio Gooi en Vechtstreek

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Gooi en Vechtstreek geldt dat in augustus 2017 een tweede Regionaal Actie Programma (RAP) is vastgesteld. In de RAP's maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. Het nu geldende RAP voor de regio Gooi en Vechtstreek richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatief gezien is voor de regio Gooi en Vechtstreek afgesproken dat er tot 2030 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 transformatiewoningen kunnen worden toegevoegd. Dit programma is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de huishoudensprognose. Op de korte termijn, tot 2020, betekent dit dat er 750 nieuwbouwwoningen per jaar zijn beoogd. Voor de periode 2020-2030 zijn dit er gemiddeld 550 per jaar.

Het RAP geeft aan dat deze woningbouwproductie tot 2030 kan worden gerealiseerd binnen de nu al bekende planvoorraad. Het gaat hierbij om het totaal aan harde (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (in voorbereiding en potentieel). Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de plannen nog een zachte planstatus heeft en de regio nog een forse inspanningsopgave heeft om deze plannen daadwerkelijk tot productie te brengen.

Kwantitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plan Capaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. Kwantitatief gezien biedt de planmonitor voor de gemeente Hilversum de volgende gegevens, geraadpleegd op 23 maart 2021:

Gemeente	Totaal	2021-2024	2025-2029	2030-2039	Onbekend
Hilversum	10.474	1.420	4.743	4.050	261

Duidelijk is dat voorliggende ontwikkeling is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie voor 30 appartementen in de periode 2021-2024.

Uit de publicatie 'Monitor Woningbouw 2020' van de provincie Noord-Holland is per regio de woningbehoefte tot aan 2040 met de bijbehorende netto plancapaciteit weer gegeven. Deze plancapaciteit is ook naar status (hard en zacht) onderverdeeld. Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt dan duidelijk dat er in principe voldoende netto plancapaciteit tot aan 2040 aanwezig is (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte), maar dat ongeveer de helft van deze capaciteit nog een 'zachte' status heeft en het daardoor nog onzeker is of deze plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plan Capaciteit	Hard	Zacht
4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800

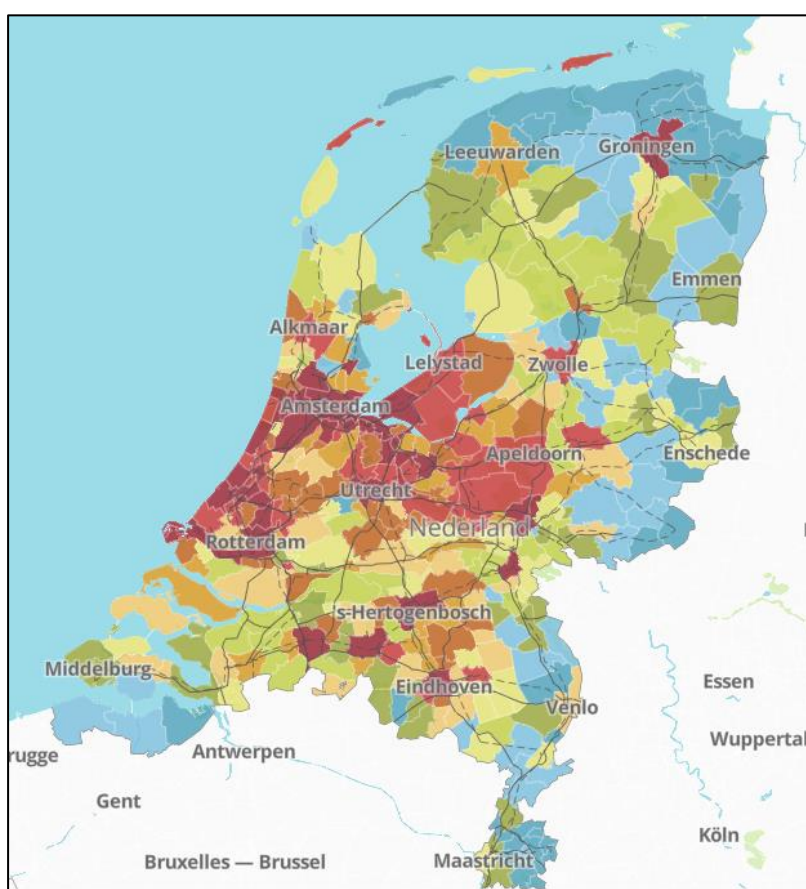
Woningbehoefte 2020-2040 en plan Capaciteit regio Gooi en Vechtstreek (Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Woonvisie Hilversum 2016-2020

Kwantitatief gezien sluit de gemeentelijke woonvisie aan bij de regionaal gemaakte afspraken. De ervaring leert dat de gemeente Hilversum regionaal gezien ongeveer de helft van de woningbouwproductie, zo'n 200 tot 250 woningen per jaar, voor haar rekening neemt. Met het nieuwe RAP is de verdeling evenrediger binnen de regio verdeeld, maar om aan te sluiten op de geprognosticeerde huishoudensgroei heeft de gemeente wel de ambitie om de jaarlijkse toevoeging van woningen van 200 naar 250 te brengen zodat er kan worden voorzien in de huisvestigingsopgave van 1.150 woningen voor de komende vijf jaar.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2020 (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Hilversum is op de hittekaart ook een gemeente met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

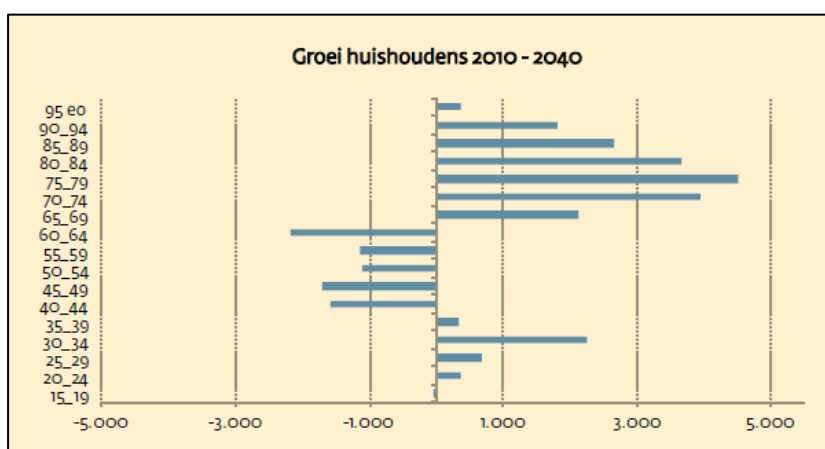
De ontwikkeling van het plangebied is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken van de regio Gooi en Vechtstreek (zie www.plan capaciteit.nl). De regio heeft kwantitatief gezien tot 2040 vooralsnog voldoende plannen in haar programma, maar daarbij geldt dat bijna de helft van deze plannen nog onderdeel van de zachte plan capaciteit (in voorbereiding en potentieel) uitmaakt en nog moet worden bepaald of zij straks naar de harde plan capaciteit zullen verschuiven. In algemene zin geldt dat de regio Gooi en Vechtstreek nog een inhaalvraag heeft van circa 1.100 woningen. Daarbij komt dat de gemeente Hilversum, gelet op de geprognosticeerde huishoudensgroei, op korte termijn haar woningbouwproductie wil versnellen om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. Ook laat de hittekaart van de woningmarkt zien dat de gemeente Hilversum te maken heeft met hoge druk op de woningmarkt. Ook gemeenten als Amsterdam, Utrecht en Almere kennen een hoge druk. Dit in combinatie met het feit dat de gemeente Hilversum een grote en positieve verhuisrelatie kent met deze gemeenten, voorspelt dat deze bewegingen zich zullen intensiveren indien deze gemeenten hun woningbouwproductie niet kunnen versnellen. Daarmee zal ook de druk op de Hilversumse woningmarkt toenemen. Dit tezamen met het feit dat een groot deel van de planvoorraad momenteel slechts een 'zachte' status heeft en voorliggend plan reeds is opgenomen in de plan capaciteit, maakt dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua leeftijd.

De regio Gooi en Vechtstreek krijgt de komende jaren te maken met vergrijzing wat is af te leiden aan een grote groei aan huishoudens met een leeftijd van 65+. Daarnaast is sprake van een groei van jongeren en jongvolwassenen (<40). De leeftijdsgroep 40-65 zal de komende jaren in de regio af gaan nemen. De prognose voor de leeftijds-specifieke huishoudensontwikkeling is hierna opgenomen.



Groeï huishoudens naar leeftijd in de regio Gooi en Vechtstreek, 2010-2040 (Bron: Demografische ontwikkeling in Noord-Holland. Een verkenning ten behoeve van een mogelijke beleidsvisie).

Naast ontwikkelingen in huishoudens in leeftijdsgroepen zijn ook ontwikkelingen van de huishoudenssamenstelling van invloed op de kwalitatieve woonbehoefte. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze ontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek voor wat betreft de periode 2019-2040. Uit de tabel blijkt dat alleen het aandeel alleenstaanden jonger dan 65 jaar een kleine krimp zal doormaken richting 2040. Voor de andere huishoudensgroepen is dat niet het geval.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling naar huishoudensgroepen in 2019-2040

Huishoudensgroepen	2019	2040	Ontwikkeling 2019-2040
Alleenstaande <65	27.100	25.900	-4%
Alleenstaande 65+	18.500	27.600	49%
Eenouder gezinnen	8.500	9.800	15%
Paar zonder kinderen	33.300	34.700	4%
Gezin met kinderen	30.100	30.900	3%
Totaal	117.400	128.900	10%

Bron: Prognose 2019-2040: Concentratie in Steden. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Regionale woonvisie

De regio Gooi en Vechtstreek heeft ook een gezamenlijke woonvisie opgesteld om het woningbeleid voor de komende jaren verder vorm te geven. Dit wordt onder andere gedaan aan de hand van een aantal thema's die binnen de regio spelen. Eén van deze thema's is de 'bouwende regio'. Binnen dit thema heeft de regio de ambitie om één derde van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment (koop en huur) te realiseren. De regio streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt en wil dit bereiken door zowel in te zetten op nieuwbouw als transformatie. Tot 2030 wil de regio 1.000 middeldure huurwoningen (€710 - €850) toevoegen aan de woningvoorraad. De regionale woonvisie geeft aan dat er ruim 400 middeldure huurwoningen in het regionale woonprogramma zijn opgenomen, hetgeen betekent dat er nog veel plannen toegevoegd moeten worden om de regionale doelstelling te kunnen bewerkstelligen. Bij het realiseren van het bouwprogramma is het behoud van de bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit van belang. Met name transformaties bieden volop kansen op bestaande kwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied te behouden. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande kantoren, bedrijfsgebouwen, scholen of winkels. Ook het splitsen van grote woningen voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens is een transformatiekans. De regionale woonvisie geeft aan dat de transformatieontwikkelingen veelal populaire woonmilieus opleveren, zoals centrum-dorpse en centrum-(klein)stedelijke woonmilieus. Dergelijke woonmilieus zijn zeer in trek bij de wat kleinere huishoudens.

Regionaal Actie Programma regio Gooi en Vechtstreek

Ook in het RAP is de ambitie om 1.000 middensegment huurwoningen in 2030 aan de woningvoorraad toe te voegen opgenomen, evenals de ambitie om één derde van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment (koop en huur) te realiseren. Daarnaast bestaat de ambitie om de helft van het woningbouwprogramma in het nultreden segment te realiseren. Via deze weg wil de regio een toegankelijk woonaanbod waarborgen en onder andere inspelen op de behoefte van bewoners met een fysieke beperking en/of zorgvraag. Tevens draagt het realiseren van toegankelijke appartementen-

ten bij aan het stimuleren van een zekere doorstroming waarbij betaalbare eengezinswoningen en appartementen in de bestaande voorraad vrijkomen voor andere huishoudens.

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plan Capaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit. Kwalitatief gezien biedt de planmonitor op het gebied van huur- en koopwoningen³ voor de gemeente Hilversum de volgende gegevens (geraadpleegd om 23 maart 2021):

Hilversum	Totaal	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse IV	Onbekend
Huur	1.141	713	155	118	-	155
Koop	852	0	77	235	206	334

Uit bovenstaande gegevens volgt dat circa tweederde van de huurwoningen uit de planvoorraad van Hilversum tot 'klasse I' behoort. Het gaat om woningen met een huurprijs tot € 681,-. Dit betreffen woningen in de sociale huursector. Ook volgt hieruit dat slechts een beperkt deel van de koopvoorraad tot de sociale koopsector behoort. Het plangebied is in de planmonitor aangewezen als potentiële woningbouwlocatie met een capaciteit van 30 woningen. Daarbij is niet bepaald of het de koop- en/of huursector betreft.

Woonvisie Hilversum 2016-2020

De gemeentelijke woonvisie omschrijft ook kwalitatieve opgaven ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo wil de gemeente met de realisatie van vrije sector huurwoningen en goedkope eengezinskoopwoningen ontbrekende schakels in de doorstroomketen aanvullen. Ten aanzien van de verdeling van huurwoningen in de diverse categorieën geldt dat een derde betaalbaar⁴ moet zijn, een derde middelduur⁵ en een derde duur⁶. De gemeente wil extra sturen op het vergroten van meer aanbod van middeldure woningen, zowel in de koop- als huursector. Op het gebied van dure woningen is verdere sturing niet vereist, aangezien marktpartijen het juiste aanbod behorende bij de vraag weten te ontwikkelen.

Structuurvisie Hilversum 2030

In de gemeentelijke structuurvisie zet Hilversum in op zijn van een gewilde en aantrekkelijke woonplaats. Dit betekent onder andere dat alle typen woonmilieus in Hilversum aanwezig moeten zijn en er sprake moet zijn van betaalbare en toegankelijke woningen. Meer specifiek geldt voor het centrum, waar dit plan onderdeel van uitmaakt, de ambitie om hier de woonfunctie te versterken.

³ Klasse I: huurprijs tot € 681,- / koopprijs € 180.000,-

Klasse II: huurprijs tussen € 681,- en € 800,- / koopprijs tussen € 180.000,- en € 215.000,-

Klasse III: huurprijs boven € 800,- / koopprijs tussen € 215.000,- en € 350.000,-

Klasse IV: koopprijs boven € 350.000,-

⁴ Huur tot € 710,68

⁵ Huur tussen € 710,68 en € 850,-

⁶ Huur vanaf € 850,-

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in de regio Gooi en Vechtstreek en het feit dat de ontwikkeling kan gesteld worden dat de voorgenoemen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet immers in op de realisatie van middeldure huurwoningen gericht op de kleinere huishoudensgroepen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Daarbij komt dat een deel van de woningen in de vorm van appartementen wordt gerealiseerd en levensloopbestendig te noemen is. Bovendien wordt met de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls ter plaatse gerealiseerd en leegstands- en verpauperingsproblemen opgelost/voorkomen. Verder sluit het plan aan bij de regionale en gemeentelijke ambities om het aantal middeldure huurwoningen/betaalbare woningen te vergroten en sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie om de woonfunctie in het centrum van Hilversum te versterken. Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van 29 middeldure huurwoningen voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de regio Gooi en Vechtstreek door in te zetten op (geliberaliseerde) huurwoningen/betaalbare woningen voor kleinere huishoudensgroepen. Daarnaast is een deel van de beoogde woningen levensloopbestendig te noemen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Hilversum. Momenteel kent het plangebied een woon- en bedrijfsbestemming en is het feitelijk ook als zodanig ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale structuurvisie bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al grotendeels ingericht ten behoeve van wonen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.