

Aan Burgtbouw B.V.

Van Kragten, Richard van den Boogaard

Betreft Ladder voor duurzame verstedelijking, woningbouwlocatie Kannelustweg, Aarle-Rixtel

Datum januari 2018

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In het Bro is voor de ladder de onderstaande beschrijving opgenomen:

1. "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
2. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
4. 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 of als zodanig worden ontwikkeld."

Per 1 juli 2017 is de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Deze wordt geregeld in artikel 3.1.6 leden 2 – 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en luidt:

" 2. 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.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening."

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling", opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, blijven ongewijzigd."

De gemeente Laarbeek is bezig met het opstellen van een woonvisie. Eind 2016 is een concept van deze woonvisie naar buiten gebracht. Op 20 april 2017 is deze woonvisie door de gemeenteraad behandeld. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017 - 2021 en draagt de titel 'Wonen in Laarbeek'. In de woonvisie probeert de gemeente een beleidskader te schetsen waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Het is geen statisch document, maar een richtinggevend document. De gemeente wil de mogelijkheid om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen, open houden. De woonvisie legt accenten en geeft kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De Woonvisie is richtinggevend voor de middellange en lange termijn op basis van demografische ontwikkelingen en beleidskeuzes. Hierna is een omschrijving opgenomen van relevante passages uit de woonvisie 'Wonen in Laarbeek'. Deze woonvisie is op 20 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek.

Demografische ontwikkeling

De bevolking in Nederland is al jaren aan het vergrijzen. Ook in Laarbeek is dit niet anders. Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van 2014 zal het aantal 60-jarigen en ouder in 2030 zijn toegenomen met 2.257 personen (+ 40%), terwijl het aantal jongeren onder de 20 jaar zal afnemen met 546 (- 11%). Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 20 tot 40 jaar blijft redelijk stabiel, maar de leeftijdscategorie 40 tot 60 jarigen neemt af met 1.329 personen ofwel met 21%. Onderstaande tabel laat dit zien.

Leeftijd	1.1.2014	Groei	Groei absoluut	1.1.2030
< 20	5.010	- 11%	- 546	4.464
20-40	4.463	+ 1%	+ 49	4.512
40-60	6.659	- 21%	- 1.329	5.267
60-80	4.772	+ 26%	+ 1.248	6.020
80 e.o	898	+112 %	+ 1.009	1.907
TOTAAL	21.802	+ 2%	+ 368	22.170

Tabel 1: demografische ontwikkeling Laarbeek (bron: concept-Woonvisie Wonen in Laarbeek)

De veranderende bevolkingsopbouw heeft ook gevolgen voor de samenstelling van het soort huishoudens. De verwachting is dat het aantal gezinnen zal dalen met 170 (-6%) en dat vooral het aantal eenpersoons huishoudens flink zal toenemen met 1.051 huishoudens ofwel met 46%.

De tabel hierna laat zien hoe de samenstelling van de huishoudens (naar verwachting) zal veranderen.

Samenstelling	1.1.2014	Groei	Groei absoluut	1.1.2030
Eenpersoons hh.	2.269	+ 46%	+ 1.051	3.320
Tweepersoons hh.	3.116	+ 2%	+ 71	3.187
Gezin	2.957	- 6%	- 170	2.787
Eenoudergezin	508	+ 3%	+ 17	525
Anders	35	+ 29 %	+ 11	46
TOTAAL	8.885	+ 11%	+ 980	9.865

Tabel 2: verandering samenstelling huishoudens (bron: concept-Woonvisie Wonen in Laarbeek)

Tot 2030 dient de gemeente rekening te houden met een kleine groei van het aantal inwoners (circa 368), maar dat het aantal 60 jarigen en ouder in die periode enorm toeneemt. Dit draagt er mede toe bij dat ook de samenstelling van de huishoudens verandert, waarbij vooral een sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens is te zien. Ondanks dat er slechts sprake is van een zeer kleine groei van het aantal inwoners, neemt het aantal huishoudens wel met 11% (circa 980 huishoudens) toe.

De bestaande en toekomstige woningvoorraad zal hierop moeten worden aangepast.

Ingeschreven woningzoekenden

Belangstellenden voor een woning of bouwkaavel hebben zich als woningzoekende ingeschreven bij de gemeente. In juli 2016 stonden 959 personen ingeschreven. Uit de inschrijvingen blijkt onder andere naar wat voor soort woningen de meeste belangstelling uitgaat en voor welke kern. In de meeste gevallen hebben de inschrijvers meerdere voorkeuren wat betreft woningtype maar ook wat betreft woonkern aangegeven.

Uit de inschrijvingen blijkt dat er in totaal 421 personen hebben aangegeven in Aarle-Rixtel te willen wonen. Van deze 421 personen woonden er 53 buiten Laarbeek. De verdeling over type woningen is als volgt:

- Bouwkaavel: 320
- Projectwoning: 330
- Vrijstaand: 263
- Tweekapper: 261
- Rijtjes: 227
- Appartement: 60
- Senioren: 55
- Starter: 113

Woningmarkt 2016

Op 12 juli 2016 heeft de gemeente een woningmarkt georganiseerd. Een mix van bedrijven die actief zijn op de Laarbeekse woningmarkt waren hierbij vertegenwoordigd. Zowel aan de aanwezige bedrijven als aan de bezoekers zijn vragen voorgelegd over de ontwikkelingen en behoeften op de Laarbeekse woningmarkt. Deze vragen hadden betrekking op de thema's 'woningvoorraad', 'vergrijzing', 'doelgroepen', 'vergunninghouders', 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid'. Samengevat, kwam uit de antwoorden van de aanwezigen, het volgende naar voren:

- Professionals geven aan dat er vooral behoefte bestaat aan dure huurwoningen (27%), sociale huurwoningen (25%) en goedkope koopwoningen (20%). De bezoekers gaven juist aan behoefte te hebben aan midde ldure koop-en huurwoningen en goedkope koopwoningen.
- Het levensloopbestendig maken van woningen wordt in Laarbeek nog onvoldoende opgepakt.
- Woningzoekenden willen graag dat woningen levensloop bestendig zijn of woningen die eenvoudig aan te passen zijn.

- Senioren hebben vooral behoefte aan middel dure huur- en koopwoningen.
- Starters/jongeren en alleenstaanden zijn de meest urgente woningzoekenden.
- Het handhaven van startersleningen kan helpen starters eerder aan een woning te helpen. Net zoals het aanbieden van kleinere woonunits in de huursector.
- Voor het huisvesten van de vergunninghouders wordt de voorkeur gegeven aan het realiseren van tijdelijke huisvesting zoals woonunits (professionals) en bouwen van extra sociale huurwoningen (bezoekers).
- Subsidiemaatregelen van de overheid zijn van belang om bewoners te stimuleren energiebesparende maatregelen aan hun woning uit te (laten) voeren.
- Leegstaande bedrijfspanden in een woonomgeving moeten een herbestemming krijgen. Over vijf jaar moeten alle te bouwen woningen (huur en koop) energieneutraal zijn.
- Om de leefbaarheid in nieuwe wijken te bevorderen is een differentiatie in het woningaanbod (jong en oud) per straat/wijk van belang. Tevens moet er een goede mix zijn van koop- en huurwoningen.

Woonbehoefteonderzoek SRE 2014

Uit het in 2014 in opdracht van de SRE uitgevoerde woonbehoefteonderzoek blijkt voor Laarbeek samengevat het volgende:

De woningzoekenden zoeken vooral koopwoningen (58%, waarvan 9% een bouwkaavel) en dan eengezinswoningen (67%; 50% koop en 17% huur). Grootste voorkeur gaat uit naar middeldure woningen, 45% van de gezochte woningen is een nultredenwoning. Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Conclusies woonbehoefteonderzoek SRE 2014 voor Laarbeek:

De verhuisgeneigdheid is in Laarbeek net zoals in de Peel en geheel ZO Brabant vrij stabiel. Van de zelfstandige huishoudens in Laarbeek is 17% van plan binnen nu en 5 jaar te verhuizen en bij potentiële starters (thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder) is dat 65%.

De woningzoekenden in Laarbeek zijn voor 69% doorstromers en voor 31% starters.

De inwoners van Laarbeek willen graag in de gemeente blijven wonen, slechts 17% geeft aan naar een andere gemeente te willen verhuizen en 18% weet het nog niet.

Van de woningzoekenden in Laarbeek vormt 18% een 1-persoonshuishouden (of gaat dat vormen), 39% is jonger dan 30 jaar en 41% heeft een inkomen tot € 34.085,-.

61% van de starters in Laarbeek geeft aan naar een huurwoning te willen. Van alle mensen die verhuisplannen hebben wil 42% naar een huurwoning verhuizen.

In onderstaande tabel is het theoretisch tekort aan woningen in de gemeente Laarbeek voor de komende 5 jaar weergegeven aan de hand van het woonbehoefteonderzoek. Er is een theoretisch tekort van in totaal 950 woningen waarvan 320 koopwoningen en 630 huurwoningen. In percentages is het tekort in de koopsector 24% en in de huursector 59%.

Prijspeil 2014	Kwalitatief woningtekort
Koop goedkoop (tot € 194.000,-)	35% = 130 woningen
Koop middelduur (€ 194.000,- tot € 333.000,-)	20% = 130 woningen
Koop duur (boven € 333.000,-)	20% = 60 woningen

Tabel 3: theoretisch tekort koopwoningen (bron: concept-Woonvisie Wonen in Laarbeek)

Prijspeil 2014	Kwalitatief woningtekort
Huur goedkoop (tot € 389,05)	-150% = 60 woningen overschot
Huur middelduur (€ 389,05 - € 699,48)	65% = 530 woningen
Huur duur (boven € 699,48)	76% = 160 woningen

Tabel 4: theoretisch tekort huurwoningen (bron: concept-Woonvisie Wonen in Laarbeek)

De woonopgave

Belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is dat de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit bij de behoefte van de Laarbeekse bevolking. Meer dan in het verleden zal de woningmarkt vraaggestuurd moeten worden in plaats van aanbodgericht. Bij nieuwe woningbouwplannen zal dan ook nauwlettend gekeken worden naar de huidige behoefte. Die behoefte zal dan gespiegeld moeten worden aan de bestaande woningvoorraad en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Bouwen voor leegstand moet koste wat kost vermeden worden.

In het kader van de leefbaarheid is een evenwichtige opbouw van de bevolking in Laarbeek van belang. Een landelijke trend is momenteel dat veel jongeren en jonge gezinnen verhuizen naar de stad. Die trend kan in Laarbeek slechts ten goede gekeerd worden door ook voor deze doelgroep onder andere een interessante woongemeente te blijven. Het beleid zal er op gericht moeten zijn deze doelgroep van geschikte woningen te kunnen blijven voorzien.

Ook voor ouderen staat de Laarbeekse woningmarkt voor een grote uitdaging. Niet alleen neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, ook zullen deze langer thuis blijven wonen. Dit vraagt iets van de kwaliteit van de woningen. De vraag naar levensloopbestendige woningen of de mogelijkheden woningen levensloopbestendig te maken, zal toenemen.

Toekomstige nieuwbouwplannen zullen minder dan in het verleden gerealiseerd kunnen worden in zogenaamde uitleggebieden, dus buiten maar wel aansluitend op de bestaande dorpskernen.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is zuinig ruimtegebruik een belangrijk motto voor nu en de toekomst. Uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in nieuwe plannen zal dan ook vooral gevonden moeten worden binnen de bestaande dorpskernen (inbreiding) of via transformatie van bestaande gebouwen, die hun functie verloren hebben, tot woningen. Tenslotte maar zeker niet de onbelangrijkste ontwikkeling is dat woningen steeds energiezuiniger gemaakt moeten worden.

Plancapaciteit

De totale plancapaciteit per 1 januari 2016 voor Laarbeek bedraagt 863 woningen. Hiervan zijn 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog kwantitatieve ruimte is van 1.105 minus 863 is 242 woningen in de periode tot en met 2024.

De gemeente is van mening dat deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen vooral ingezet moet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout.

Locatiestudie

Voor de kern Aarle-Rixtel heeft een locatiestudie plaatsgevonden naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties. Deze studie is in juni 2016 afgerond.

Er is een globaal onderzoek gedaan naar de mogelijke geschiktheid en haalbaarheid van 11 locaties. Elke locatie is bekeken aan de hand van 15 criteria. Het gaat hierbij onder andere om aanwezige belemmeringen en kansen, et cetera. Na deze verkenning zijn er vier locaties over die nader onderzocht worden / zijn. Het college is nader onderzoek gaan doen naar bouw mogelijkheden op locaties aan de Brabantlaan-Noord en Kannelustweg. Daarna volgt onderzoek naar locaties aan de Kanaaldijk en Jan van Rixtelstraat.

In de locatiestudie wordt geconcludeerd dat vooralsnog alleen de locaties Kannelustweg en Brabantlaan-Noord op korte termijn beschikbaar zouden kunnen zijn voor inbreiding. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Beide locaties tezamen bieden voor de korte termijn onvoldoende 'volume' (ruim 11.000 m²) om de woningbouwopgave in te vullen (70 woningen).

De locaties die genoemd zijn voor ontwikkeling op de middellange termijn zijn dan ook zeer welkom (Jan van Rixtelstraat en Kanaaldijk).

Gebleken is dat de ontwikkeling van de locatie aan de Kannelustweg haalbaar is. Zie hiervoor de onderzoeken en onderbouwingen in de toelichting van dit bestemmingsplan. Daarmee is er een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van bouwlocaties in Aarle-Rixtel. Vooralsnog wordt voor Aarle-Rixtel uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 70 woningen.

Relevantie voor het plan

Uit de woonvisie 'Wonen in Laarbeek' en de Locatiestudie Aarle-Rixtel blijkt dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Kannelustweg invulling geeft aan een behoefte binnen de gemeente Laarbeek, binnen de kern Aarle-Rixtel. Het plan voorziet immers in de bouw van levensloopbestendige patiowoningen. Zo wordt tegemoetgekomen aan de voortgaande vergrijzing en de hierbij horende woningbehoefte. Daarnaast voorziet het plan in de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen. Ook dit past binnen de behoefte zoals deze hiervoor onderbouwd / omschreven is.

Voor alle woningen binnen het plangebied zijn gegadigden / geïnteresseerden. Er zijn zelfs meer geïnteresseerden dan woningen binnen het plangebied.

Mede aan de hand hiervan wordt geconcludeerd dat er daadwerkelijk behoefte is aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kannelustweg in Aarle-Rixtel.