

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Eksterstraat te Uft

Klomps Bouwbedrijf B.V.



1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op de locatie aan de Eksterstraat zijn in de huidige situatie braakliggende gronden aanwezig. Op de gronden hebben voorheen sociale huurwoningen gestaan. Deze zijn rond 2013 gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Als gevolg van de toenmalige regionale woningbouwafspraken in de Achterhoek, die vaststelden dat er minder woningen nodig waren, is echter besloten om de gronden een tijdelijke alternatieve invulling te geven. De initiatiefnemer is voornemens om op locatie 22 woningen te realiseren nu de vraag naar woningen weer toegenomen is.

Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van de behoefte aan woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De realisatie van de woningen moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld (ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden 22 nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief moet daarom worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

2 Toetsing

2.1 Behoeft

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Ulft valt binnen de regio 'Achterhoek' en deze regio maakt regionale afspraken omtrent woningbouw, zoals over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar het gemeentelijk beleid.

Op 19 mei 2015 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. In de Regionale Woonagenda en Woonvisie wordt aangegeven dat er (bijna) voldoende woningen zijn om te voorzien in de vraag en dat het aantal woningbouwplannen wordt teruggebracht.

Op basis van meer recente gegevens uit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) naar de leefbaarheid in de regio blijkt echter dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen. Haar advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen.

Uit onderzoek van Companen¹ uit 2019 blijkt eveneens dat er in de regio Achterhoek nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen. In de Regionale Woonagenda 2015 -2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. De woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Echter zal deze groei op termijn wel minder worden. De kwaliteitsvraag zal wel blijven bestaan.

Verder blijkt uit het onderzoek van Companen dat de 'marktindicator' (aantal te koop staande woningen gedeeld door het verkochte aanbod) in alle gemeenten duidt op meer spanning op de koopmarkt. Al lijkt deze marktindicator in 2019 te stabiliseren: de schaarste loopt niet verder op. Dit betekent echter niet in dat de schaarste ook terugloopt. Daarnaast zijn het aantal verhuizingen van 60-pussers naar een koopwoning sinds 2015 verdubbeld.

Uit onderzoek van 8rhk² uit 2020 blijkt verder dat vier op de vijf recent gebouwde nieuwbouwwoningen middeldure en dure koopwoningen zijn. Dit sluit niet aan bij de opgave om meer betaalbare woningen te realiseren. Maar ook de doorstroming stagneert door het tekort aan woningen en de stijgende prijzen. Starters hebben het moeilijker om in te stappen, mede door het tekort aan koopwoningen voor starters. Hierdoor ontstaat er ook weer een toename in de vraag naar huurwoningen.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van 22 grondgebonden woningen. De 22 grondgebonden woningen bestaan uit zeventien rijwoningen, vier twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning.

¹ Companen, Woonmonitor 2019 Achterhoek

² 8rhk ambassadeurs, Woonmonitor light 2020

Tien woningen (twee blokken van vijf-aaneengebouwde woningen) bevinden zich in de categorie betaalbaar (huur en/of koop). De overige woningen betreffen vrije sectorwoningen (huur en/of koop). Negen van deze vrije sectorwoningen zullen worden uitgevoerd als levensloopbestendig. Bij een levensloopbestendige woning is op de begane grond (minimaal) één slaap- en badkamer aanwezig, zodat er traploos gewoond kan worden.

Het initiatief draagt hiermee bij aan zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plangebied.

2.2 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“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”*.

Het plangebied is gelegen binnen de kern Ulft en wordt omringd door andere woningen. In het verleden waren op de locatie ook woningen aanwezig. Met het plan is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

In voorliggend document is de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Eksterstraat in Ulft getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 22 grondgebonden woningen bestaande uit zeventien rijwoningen, vier twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning.

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plangebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).