

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw Doetinchemseweg - Oranjestraat Varsseveld (locatie Helmink)

tB Projects



1 Algemeen

1.1 Inleiding

Tot eind 2017 was aan de Oranjestraat 1, nabij het centrum van Varsseveld, het bedrijf diepvries- en versmarkt Helmink aanwezig. Omdat er geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden in het pand, is er gezocht naar een alternatieve invulling voor de locatie in de vorm van woningbouw. De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een woongebouw ten behoeve van 23 appartementen te realiseren.

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 elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor twaalf woningen wel. In voorliggend plan worden 23 nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief moet daarom worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Toetsing

2.1 Behoeft

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Varsseveld 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 Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021 naar de leefbaarheid in de regio blijkt echter dat er wel een actuele vraag is naar meer 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 onderzoek van de regio Achterhoek¹ dat de woningbehoefte in de Achterhoek in de periode tot 2030 toe met ongeveer 4.800 woningen en tot 2035 met ruim 5.000 woningen toeneemt. Dit aantal moet gezien worden als een minimum op basis van de trend in de afgelopen jaren.

De woningbehoefte in de Achterhoek groeit. Dat hangt samen met gezinsverdunding die het gevolg is van het ouder worden van de bevolking. Er komen steeds meer kleine huishoudens. Daarnaast groeit de woningbehoefte door het positieve migratiesaldo. Tegelijk droogt het woningaanbod in de koopsector op en daalt de mutatiegraad in de sociale huursector. De stagnerende doorstroming maakt dat woningen waar vraag naar is niet meer vrijkomen. In de huidige markt met weinig doorstroming zijn vooral mensen die nog geen woning hebben en mensen die met spoed een woning nodig hebben kwetsbaar. Het is noodzakelijk om de doorstroming weer op gang te brengen. Hierbij is het van belang oog te hebben voor de groepen die door de gestegen huizenprijzen vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad niet kunnen betalen, vaak jonge huishoudens en koopstarters.

Uit het onderzoek blijkt dat er een extra vraag is naar koopappartementen in verschillende segmenten. De vraag naar goedkopere koopappartementen is deels een vraag van startende huishoudens die willen kopen, maar nog geen grondgebonden woning kunnen betalen.

De vraag naar duurder koopappartementen is vooral een vraag van ouderen, een kritische groep die hoge eisen stelt aan prijs-kwaliteitverhouding en locatie en die vaak kan wachten tot

¹ Woon- en vastgoedmonitor De juiste woning op de juiste plek, 14 december 2021

een aantrekkelijke kans zich voordoet. Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende. In de sociale huursector bestaat de extra woningvraag per saldo geheel uit levensloopgeschikte woningen. Ook in de koopsector zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig.

Het initiatief bestaat uit de sloop van een bedrijfspand. Hiervoor in de plaats wordt een woongebouw gerealiseerd ten behoeve van 23 appartementen. Deze appartementen bevinden zich in de koopsector en zijn alle levensloopbestendig. De appartementen zijn daarmee geschikt voor senioren.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan de 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 Varsseveld en wordt omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel en horeca. In de huidige situatie is in het plangebied een verouderd pand ten behoeve van detailhandel aanwezig. Met het plan worden 23 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

3 Conclusie

In voorliggend document is de ontwikkeling van de locatie aan de Oranjestraat in Varsseveld getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de huidige situatie staat in het plangebied een oud detailhandels pand. Deze zal worden gesloopt waarna er een woongebouw ten behoeve van 23 appartementen wordt gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voorzien in een 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).