

## Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum : 29 juni 2016  
Opdrachtgever : gemeente Landerd  
Ter attentie van : Mevrouw T. van Term  
Projectnummer : 211x8322.088150\_1

Opgesteld door : Toby van Baast  
i.a.a. : Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans

---

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.<sup>1</sup> De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

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.*

---

<sup>1</sup> Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).



## Woonfunctie

Bij het verhuizen van basisschool Den Omgang bleef een groot terrein in Schaijk leeg achter. Op deze locatie midden in het dorp wordt woningbouw mogelijk gemaakt voor starters, medioren en senioren. Gezien de nabijheid van het dorpscentrum, leent de locatie zich goed voor meerdere type woningen. Er komen elf starterswoningen, acht patiowoningen en twee twee-onder-een-kap woningen. Met het plan worden zowel betaalbare alsook enkele duurdere woningen gerealiseerd. De nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Een ontwikkeling van 21 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

### 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. De gemeente Landerd ligt in de regio Noordoost-Brabant. De woningmarkt van Landerd is onderdeel van de regionale woningmarkt.

### Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Regionale Agenda Wonen', vastgesteld in Regionaal Ruimtelijk Overleg op 3 december 2015. De visie bespreekt actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Noordoost-Brabant. De huidige kwaliteit en samenstelling van het woningbouwprogramma passeert de revue met thema's als het type woning, eigendomssituatie, prijs en de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast komen kwalitatieve thema's als duurzame verstedelijking, huisvesting vergunninghouders en wonen in relatie met zorg en welzijn.

### Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad.

Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

**Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)**

Vrijkomende locaties in urbaan gebied bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie, bijvoorbeeld naar woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een locatie in het bestaand bebouwd gebied optimaal benut voor de toenemende vraag naar woningen (grondgebonden koopwoningen voor diverse doelgroepen).

Er is daarnaast nog altijd een bouwopgave. Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

**Kwantitatieve woningvraag regio**

De kwantitatieve vraag naar woningen wordt per regio bepaald. De actuele ontwikkelingen laten zien dat de bevolkingsgroei in Brabant groeit (met name in de vijf grote steden), terwijl deze in Landerd vrij stabiel ligt (zie figuur 2). De woningbehoefte in Landerd wordt met name bepaald door een toename van het aantal huishoudens.

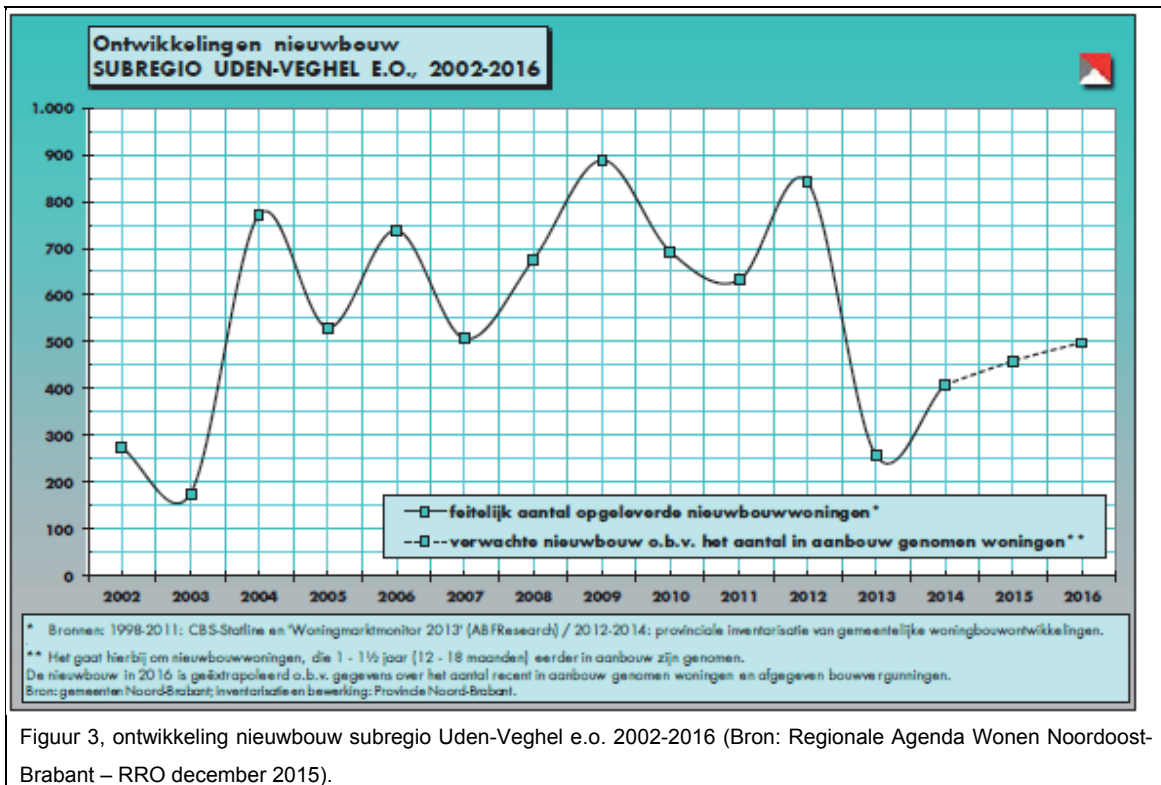
De meest recente Bevolkings- en woningbehoefteprognose (CBS-statline, 2016) laat zien hoe de bevolkingscijfers zich van 1 januari 2015 tot 31 december 2015 hebben ontwikkeld.

Gemeente	aantal inwoners per 1 jan. 2015	natuurlijke aanwas (saldo van geboorten en sterfte)	migratie:saldo			bevolkingsgroei (incl. overige corr.)		aantal inwoners per 31 dec. 2015
			totaal	binne nlands migratie:saldo	buite nlands migratie:saldo (incl. admin. corr.)	totaal	in %	
Landerd	15.290	-24	48	12	36	24	0,16	15.314
Noord-Brabant	2.488.751	1.543	8.917	63	8.854	10.460	0,42	2.499.211
<b>Stedelijk concentratie gebied</b>	1.705.248	1.890	6.159	742	5.417	8.049	0,47	1.713.297
- waarvan de vijf grote steden (B5) *	856.401	1.684	3.400	-870	4.270	5.084	0,59	861.485
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	848.847	206	2.759	1.612	1.147	2.965	0,35	851.812
Landelijk gebied	783.503	-347	2.758	-679	3.437	2.411	0,31	785.914
West-Brabant	693.996	45	2.392	505	1.887	2.437	0,35	696.433
Midden-Brabant	396.569	371	1.671	-265	1.936	2.042	0,51	398.611
Noordoost-Brabant	645.663	553	1.305	-476	1.781	1.858	0,29	647.521
Zuidoost-Brabant	752.523	574	3.549	299	3.250	4.123	0,55	756.646

\* De vijf grote steden (B5) van Noord-Brabant zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.  
 © Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen (CBS-Statline), februari 2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

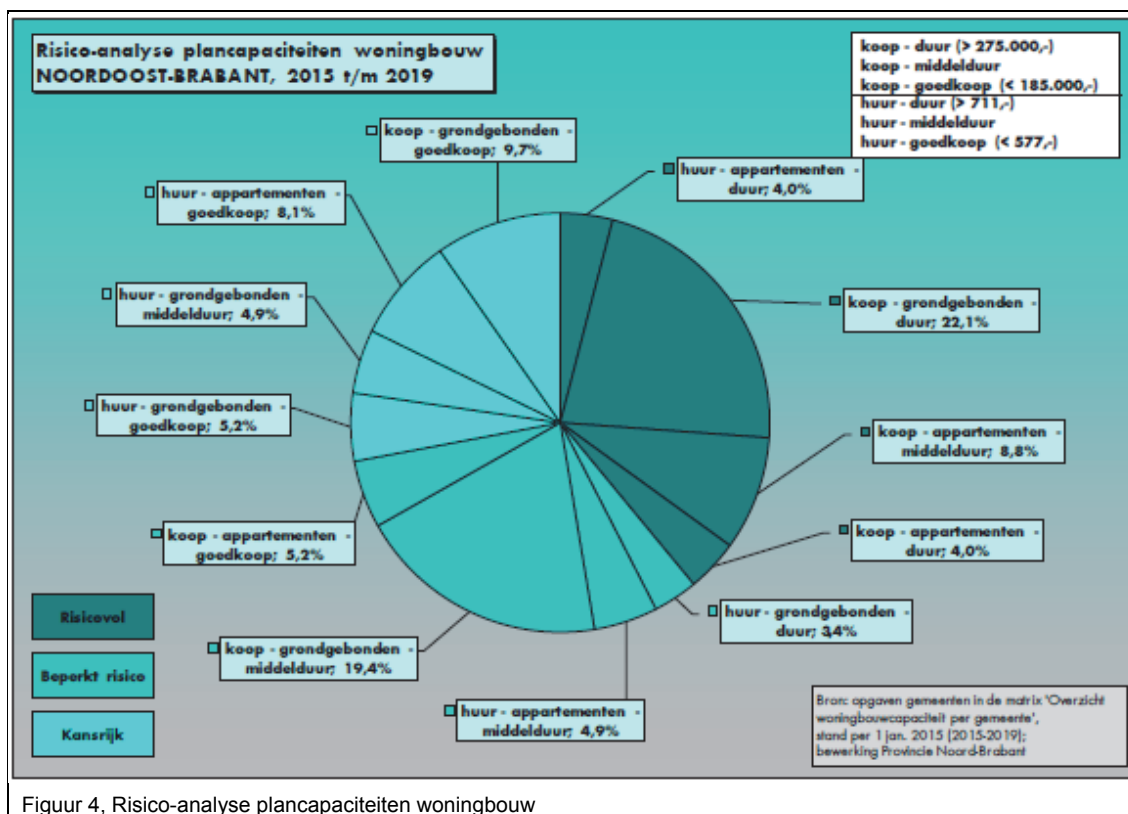
Figuur 2, bevolkingsgroei gemeente Landerd, Noord-Brabant en deelgebieden, 2015 (bron: CBS-Statline)

Voor Noordoost-Brabant is de verwachting dat de groei van de woningvoorraad een vergelijkbaar beeld laat zien als de afgelopen jaren. In 2015 groeit de woningvoorraad met circa 1.700 woningen en in 2016 met circa 2.300 woningen. Per subregio varieert het beeld hoe de nieuwbouw zich ontwikkelt. In de subregio 's-Hertogenbosch- Oss is de nieuwbouw in 2015 gedaald en is de verwachting dat deze in 2016 toeneemt tot een productie van circa 1.600 woningen. De subregio Uden-Veghel e.o., waartoe de gemeente Landerd behoort, laat een licht stijgende lijn zien, tot circa 450 woningen in 2016 (zie navolgende figuur).



Figuur 3, ontwikkeling nieuwbouw subregio Uden-Veghel e.o. 2002-2016 (Bron: Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant – RRO december 2015).

In de afgelopen jaren is geconstateerd dat een aanzienlijk deel van de woningbouwprogramma's voorzien is in de dure en middeldure koopsector. In Noordoost Brabant is in de nieuwbouwplannen in de eerste vijf jaar een aandeel van 26% dure koopwoningen en 28% middeldure koopwoningen opgenomen; tezamen ruimschoots de helft van het programma. De inschatting is, dat de samenstelling van het programma risico's met zich meebrengt in de realiseerbaarheid. In figuur 3 zijn de woningbouwprogramma's ingedeeld naar segmenten waarvan de verwachting is dat deze goed of minder goed in de markt afgezet kunnen worden. Dit betreft een algemeen regionaal beeld. Afhankelijk van de gemeente, de locatie en de samenstelling van bevolking en huidige woningvoorraad, zullen woningbouwlocaties wel of niet risicovol dan wel kansrijk zijn.



Figuur 4, Risico-analyse plancapaciteiten woningbouw

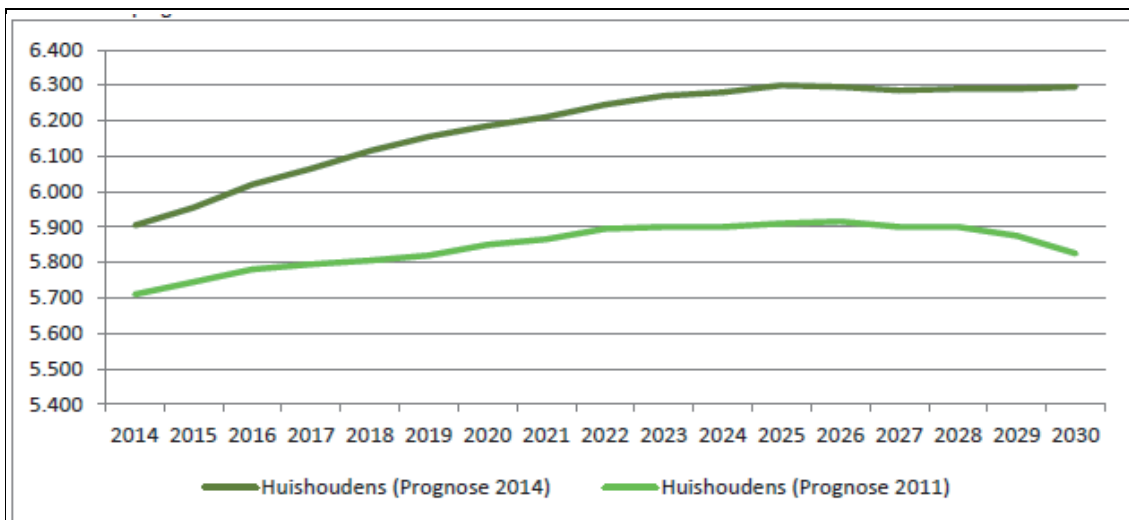
Het geplande woningbouwprogramma is grotendeels kansrijk ingevolge de risico-analyse plancapaciteiten woningbouw van Noordoost-Brabant, aangezien een groot deel bestaat uit grondgebonden rijtjeswoningen. Deze analysecijfers zijn gebaseerd op regionaal behoefteonderzoek.

### Lokale uitvoering regionaal programma

In het verlengde van de het Regionaal Woningbouwprogramma Noordoost-Brabant heeft de gemeenteraad van Landerd op 9 juli 2015 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze 'Woonvisie 2015-2019' staat wat de gemeente de komende jaren op het gebied van wonen wil realiseren.

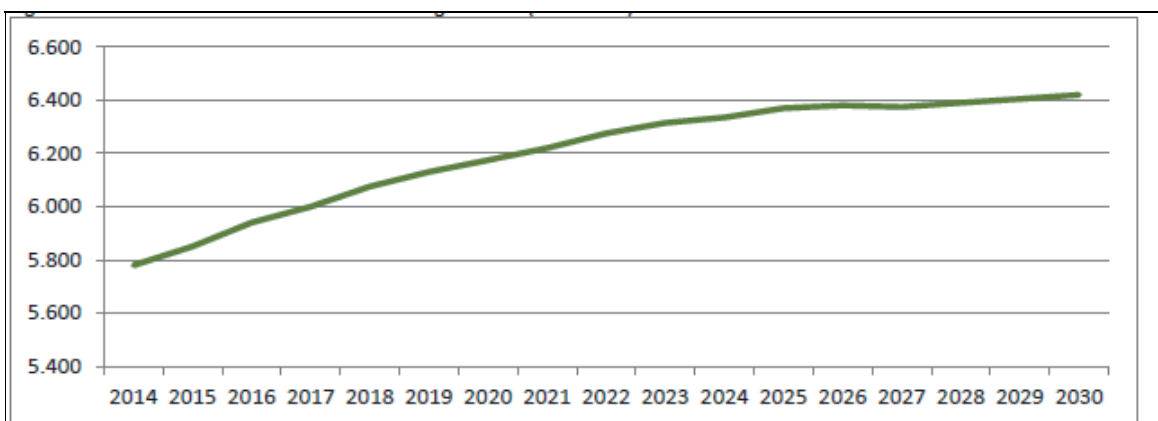
### Kwantitatieve uitvoering

De gemeente Landerd heeft de huishoudensprognose toegespitst op haar gemeente (zie navolgende figuur).



Figuur 5, Verwachte ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Landerd 2014-2030 volgens oude en nieuwe provinciale prognose (Bron: Provincie Noord-Brabant 2011 en 2014)

In de actuele prognose is te zien dat het aantal huishoudens in Landerd op 5.900 ligt. Dat aantal ligt wat hoger dan het aantal zelfstandige woningen (5.815) in Landerd. Dat komt omdat een deel van de huishoudens in een onzelfstandige woonsituatie wonen (o.a. verzorgingshuis, arbeidsmigranten). De actuele prognose laat tot ongeveer 2025 een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Landerd zien. Daarna stabiliseert het huishoudensaantal zich. Op basis van deze prognose neemt het aantal huishoudens in Landerd tot en met 2030 toe met 390 (in totaal 6.295 huishoudens in 2030). In de actuele prognose is tevens een raming van de toekomstige woningbehoefte opgenomen (zie navolgende figuur).



Figuur 6, Verwachting woningbehoefte gemeente Landerd 2014-2030 (Bron: Provincie Noord-Brabant 2014)

De prognose gaat uit van een woningbehoefte van 520 woningen in de periode 2015-2025. Net als bij de huishoudensprognose is hier een afvlakkende groei te zien. Na 2025 is er dus nog maar een beperkte woningvraag te verwachten, aldus de prognose. Over de periode 2015-2030 is er nog een woningbehoefte van 570 woningen.

Het nieuwbouwprogramma moet in evenwicht zijn met de verwachte behoefte. Op dit moment heeft Landerd plannen voor circa 490 woningen, waarvan 320 woningen de harde plancapaciteit vormen. Dit totaal aantal ligt ruim onder het aantal woningen (570) dat nodig is om toe te voegen voor het bereiken van de huishoudenspiek in de gemeente (zie navolgende figuur). In Schaijk is al planologische ruimte

gereserveerd voor 147 woningen voor de periode van 2015 tot en met 2024 (harde plancapaciteit). Op de verbeelding van bestemmingsplan Kom Schaijk is voor Den Omgang een aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' van toepassing. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen '[Wonen - Halfvrijstaand](#)', '[Wonen - Rijen](#)', '[Wonen - Vrijstaand](#)', '[Wonen - Woongebouwen](#)', '[Tuin](#)' en '[Verkeer - Verblijf](#)' met toevoeging van een bouwvlak of bouwvlakken, ten behoeve van de realisering van maximaal 15 woningen, Voor Den Omgang is dus harde plancapaciteit gereserveerd in de vorm van 15 woningen. Daarnaast is al planologische ruimte gegeven via principemedewerking of bestemmingsplannen die nog niet zijn vastgesteld.

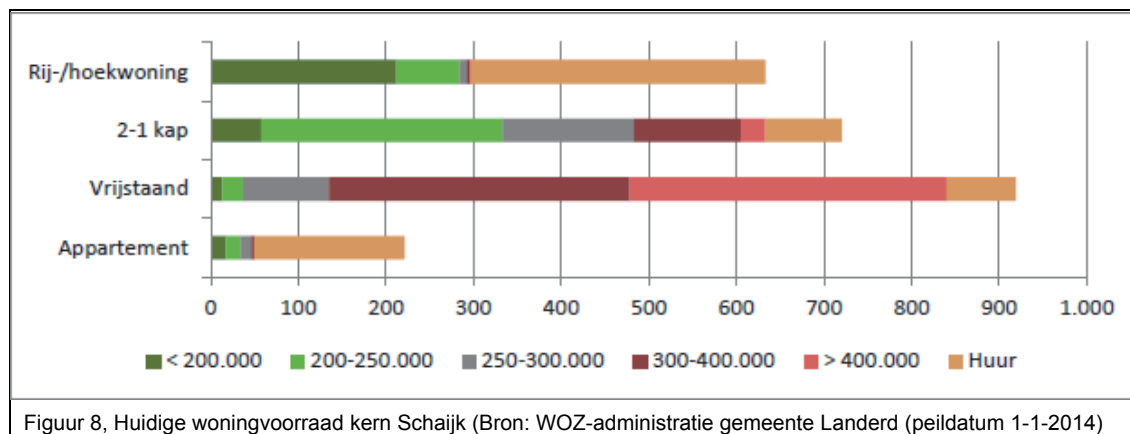
Kern	Harde plancapaciteit			Zachte plancapaciteit	Totaal
	Realisatie 2015-2019	Realisatie 2020-2024	Totaal hard		
- Schaijk	42	105	147		
- Zeeland	20	100	120		
- Reek	41	13	54		
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>218</b>	<b>321</b>	<b>170</b>	<b>491</b>

Bron: Gemeente Landerd (2015) peildatum 1 januari 2015.  
 \*Hard: Vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan, incl. uitwerkingsplicht.  
 \*Zacht: principeverzoek medewerking / bestemmingsplan nog niet vastgesteld / afspraken in overeenkomsten.

Figuur 7, Harde en zachte woningbouwplannen naar kern, gemeente Landerd

### Woningvoorraad Schaijk

In Schaijk staan ongeveer 2.790 woningen. Vergeliken met de rest van Landerd staan hier iets meer rijwoningen en appartementen. Het aandeel vrijstaande woningen is relatief wat kleiner.



Schaijk beschikt over ruim 600 rij- en hoekwoningen, waarvan ongeveer de helft in de huur en de helft in koopsegment tot €250.000. Het aantal vrijstaande woningen is duidelijk groter dan het aantal tweekappers. De vrijstaande woningen kennen meestal een woz-waarde van €300.000 of meer. De prijs van 2-onder-1 kap woningen ligt meestal iets lager. Van de drie kernen kent Schaijk het grootste appartementenaanbod; met name in de huur.



### Woningbouwontwikkeling Schaijk

De woningbouwontwikkeling moet aansluiten bij de vraag die er ligt. Gemeente Landerd controleert de woningvoorraad op basis van vier speerpunten:

- 1) Bouwen naar behoefte;
- 2) Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkellocaties;
- 3) Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
- 4) Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

### Kwalitatieve uitvoering: behoefte en locatie

In onderstaand schema zet Landerd de gesignaleerde behoefte af tegen het bestaande aanbod aan woningen in Schaijk. Daar leidt de gemeente Landerd uit af op welke soort woningen de gemeente de komende jaren gaat inzetten.

Wens	Huidig aanbod	Ambitie
<u>Starters:</u> Koopwoningen in lagere en middelste prijsklasse (grondgebonden en appartementen)	Er zijn relatief veel vrijstaande en 2/1 – kapwoningen in de koopsector. Er is dus voldoende aanbod in ruime, grondgebonden woningen zoals gezinnen willen. Deze worden ook vaak bewoond door ouderen (55 + en 75+)	Toevoeging van kleinere seniorenwoningen (huur en goedkope koop) om zo de doorstroming te bevorderen. Niet zozeer toevoeging vrijstaande en 2/1-kapwoningen. Toevoeging van goedkopere koop- en huurappartementen t.b.v. senioren (om doorstroming te bevorderen) en starters. Niet zozeer toevoeging van duurdere appartementen.
<u>Gezinnen:</u> Ruime, grondgebonden Koopwoningen	Bij de rij-hoekwoningen is een sprake van een gelijke verdeling tussen koop en (goedkopere) huur. Bij de appartementen gaat het met name om huur.	
<u>Senioren:</u> Grootste deel wil grondgebonden seniorenwoning (huur of koop), 1/3 wil appartement		

Figuur 9, wensen, huidige aanbod en gemeentelijke ambitie voor de kern Schaijk

Om het aanbod beter te laten aansluiten op de wens, is de ambitie van Landerd om:

- 1) Kleinere (senioren)woningen toe te voegen (huur en goedkope koop);
- 2) Beperkt vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen toevoegen;
- 3) Toevoegen appartementen (huur en goedkope koop);

De gemeente Landerd wil ook inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als blijkt dat er behoefte bestaat op basis van concrete interesse. De behoefte moet aansluiten bij de woningmarkt-analyse of anderszins concreet zijn aangetoond. De gemeente maakt vervolgens afspraken met CPO's.

Landerd wil centrumgebieden een nieuwe impuls geven. Voor Schaijk en Zeeland zijn daarom plannen in voorbereiding. Wonen is een functie die nodig is om deze gebieden op een goede manier her in te vullen. De gebieden lenen zich – door de nabijheid van voorzieningen – ook uitstekend voor deze functie. Zeker voor senioren en starters zijn de centrumgebieden aantrekkelijk.

Vrijkomende locaties in centrumgebieden vindt de gemeente uitermate geschikt voor woningbouwontwikkeling. Concurrentie vanaf andere locaties moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Op andere plekken zal de toets nog strenger zijn: de toevoeging van woningen moet een duidelijke meerwaarde hebben. Concreet wil de gemeente inzetten op de centrumlocaties en geplande inbreidingslocaties (Akkerwinde, Repelakker, Kerkepad en **Den Omgang**).



### **Toetsing initiatief aan regionale behoefte**

In het regionale woningbouwprogramma voor Noordoost-Brabant komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingsstabilisatie, juist een groei van het aantal huishoudens optreedt. De regio stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen bestaande kernen. De herinvulling en transformatie van de locatie binnen het stedelijk gebied past derhalve binnen het regionale beleidskader. Indirect wordt versterking van het landelijk gebied tegengegaan.

Uit de regionale risico-analyse naar de verkoop/verhuur van woningen kan het grootste deel van het woningbouwprogramma van Den Omgang als kansrijk worden getypeerd (vanwege overwegend goedkope koop woningen).

Uit de Woonvisie 2015-2019 van de gemeente Landerd blijkt dat er binnen de gemeente behoefte is naar meer betaalbare grondgebonden koop- en huurwoningen, specifiek voor starters en senioren. Het plan sluit aan op deze behoefte met de ontwikkeling van acht patiowoningen, grondgebonden woningen welke geschikt zijn voor senioren. Ook starters kunnen één van de elf betaalbare koopwoningen bemachtigen. De woningen zijn geschikt voor de genoemde doelgroepen, welke tevens gebaat zijn bij de locatie nabij de centrumvoorzieningen van Schaijk. Met Den Omgang wordt de behoefte tevens aangetoond door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap initiatieven, welke de gemeente graag ondersteunt. Op deze wijze is verkoop van de woningen vrijwel verzekerd. Tevens bestond er bij de inwoners van Landerd grote interesse voor het project.

Het woningbouwprogramma voorziet in een invulling van een deel van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Landerd. De tweekappers passen niet rechtstreeks binnen de woonvisie, maar de concrete behoefte is aangetoond middels de cpo-vereniging.

### **Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied**

In deel B van de Regionale Agenda Wonen is aangegeven, dat van het totaal aantal woningbouwlocaties dat in de provincie in beeld is, ca. 56% op een inbreidingslocatie is gelegen. Voor Noordoost-Brabant ligt dit percentage op 53%. Vooral op de korte termijn zijn plannen op inbreidingslocaties voorzien: 70% in de periode 2015-2019. Dit beeld sluit goed aan bij het streven naar een duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat sprake is van een herstructureringslocatie. Het initiatief is gelegen nabij bestaande centrumfuncties. De realisatie van de woningen op de bewuste locatie is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder.

### **Trede 3: multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied**

Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk, aangezien al aan de tweede trede van de ladder wordt voldaan.