



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Vesperstraat 33, Mierlo

Laddertoets wonen

Opdrachtgevers:

Compaen

Rapportnummer:

22MIER-RUOBVESP

Datum vrijgave

mei 2022

Opstellers:

mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

D. (Demi) Damoiseaux, LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 UITGANGSPUNTEN EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING 4

3 BEHOEFTE VAN DE WONINGMARKT 5

4 CONCLUSIE 9

1 INLEIDING

1.1. Vraagstelling

Initiatiefnemer is voornemen om aan de Vesperstraat 33 te Mierlo 20 appartementen op te richten. het perceel is kadastraal bekend Gemeente Geldrop-Mierlo, sectie F, nummer 7746. De oppervlakte van het gehele perceel bedraagt ca. 20.578 m2. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2.663 m2.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Inbreidingslocaties', dat is vastgesteld door de raad op 14 december 2015 en onherroepelijk is.

Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In het kader van deze ontwikkeling is het van belang dat de nut en noodzaak van de woningbouw in onderhavig plan getoetst wordt aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onderhavig rapportage voorziet in deze ladderonderbouwing.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de behoefte en de toetsing daarvan op onderhavig plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de conclusie weergegeven.

2 Uitgangspunten en ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO).

De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt; voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

2.1. Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Aangezien het hier gaat om 20 appartementen is er hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2.2. Plangebied Vesperstraat 33, Mierlo

In het vigerende bestemmingsplan 'inbreidingslocaties' is het plangebied bestemd als 'Woongebied – uit te werken'. Het plan is gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

3 Behoeft van de woningmarkt

Om het project aan te laten sluiten op de behoefte is het van belang inzicht te hebben in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de woningmarkt.

3.1. Behoeft

De behoefte kan worden afgeleid van de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Binnen de regio Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropool Regio Eindhoven) en de provincie Noord-Brabant bestaat consensus over het hanteren van de provinciale prognose ten behoeve van de regionale afstemming.

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie Noord-Brabant doet dit om de 3 à 4 jaar.

In vergelijking tot de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. Dit hangt vooral samen met hogere binnenlandse en (vooral) buitenlandse migratiesaldi. De woningvoorraad bereikt eveneens een grotere omvang. Hierbij speelt, naast de hogere bevolkingsgroei, ook de sterke huishoudensgroei onder invloed van de vergrijzing en individualisering een rol. Naar verwachting is in 2050 meer dan op 1 op de 3 eenpersoons huishoudens 75 jaar of ouder, tegenover 1 op de 5 in 2017.

5

De gemeente Geldrop-Mierlo telde in 2020 39.730 inwoners. Verwacht wordt dat er een gemiddelde bevolkingsgroei van 0 tot 0,25 % zal plaatsvinden tot 2050. Een prognose voor de bevolkingstoename laat zien dat het inwonersaantal in 2025 geschat wordt op 40.465 en in 2040 op 41.790. Dit betekent een toename van 735 personen in de periode 2020-2025. De woningvoorraad in die periode zal toenemen met ca. 685 woningen.

3.2. Regionale afstemming

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven werken al jaren samen. Deze samenwerking is vastgelegd in de Samenwerkingsagenda 2018 – 2025. In deze agenda is vastgelegd welke thema's en onderwerpen de gemeenten binnen de samenwerking oppakken, waaronder het thema Wonen.

De samenwerking tussen de negen SGE gemeenten op het terrein van wonen heeft in oktober 2017 geresulteerd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven'. Hierin is onder andere afgesproken samen toe te werken naar een regionale visie op wonen.

Deze visie is inmiddels opgesteld. De visie heeft tot doel voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden aan de regio.

In de visie is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de unieke kwaliteiten van de regio, het gaat daarbij om:

- City of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur.
- Roltrap regio, vele verhuiskbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio afhankelijk van de levensfasen van een huishouden.
- Kwadrantenbenadering, welke nog nader uitgewerkt moet worden, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad.
- Brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven zal in de periode tot 2040 met 50.000 inwoners groeien naar 550.000 inwoners. De groei van de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt in deze periode 1.145 inwoners. De ontwikkeling van de woningbouwcapaciteit binnen de gemeente Geldrop-Mierlo past in de regionale afspraken.

In het voorjaar van 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK een woondeal gesloten.

6

Hierin is een versnelling van de woningbouwproductie afgesproken (27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023), daarbij is het volgende afgesproken:

- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties.
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 gemiddeld per jaar.
- De minister, provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden.

3.3. Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 20 appartementen. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is noodzakelijk.

Het plan is tevens gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.3.1. Kwantitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken, dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. In 2020 is de Woonvisie 2020-2028 van de gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld.

De economische groei van Geldrop-Mierlo is sterk verbonden met die van de Brainport regio. De economische ontwikkelingen leiden tot groei van het regionale bedrijfsleven en dat vertaalt zich weer nadrukkelijk in een groei van de werkgelegenheid. De kansen die de regio biedt maken dat mensen van buiten de regio hier willen werken en wonen, wat de komst van arbeidsmigranten met zich meebrengt. Naast de komst van arbeidsmigranten leidt ook de vergrijzing tot een groei van de bevolking. Deze bevolkingsgroei leidt tevens tot een verwachte toename van het aantal huishoudens binnen de gemeente.

7

Rekening houdend met de bevolkingsgroei tot 2040 is in de gemeente Geldrop-Mierlo een uitbreiding noodzakelijk van de woningvoorraad van ca. 1.500 woningen. Dit vertaalt zich in een groei van 8,7% ten opzichte van 2018. Dit is een aanzienlijke intensivering ten opzichte van het groeitempo over 2012-2018 (slechts 1,9%).

De bestaande bouwplannen tot 2028 voorzien grotendeels in deze opgave. Ongeveer de helft van deze plancapaciteit betreft harde plannen voor woningbouw, die vooral tussen 2020 en 2024 gerealiseerd zullen worden.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 20 appartementen wat een positieve bijdrage levert aan de Woonvisie 2020 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

3.3.2. Kwalitatieve behoefte

Uit de woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat de gemeente in 2018 totaal 17.429 woningen telde. Het overgrote deel betreft koopwoningen in het middeldure segment. Van de huurwoningen in de gemeente is 78% eigendom van woningcorporaties en het overige deel van particuliere verhuurders. De woningvoorraad van de corporaties mag zo goed als volledig tot de sociale huur worden gerekend.

Ook uit het meest recente onderzoek van de MRE (Metropoolregio Eindhoven) naar de sociale woningvoorraad in Zuidoost-Brabant (2018) komt naar voren dat Geldrop-Mierlo in theorie over voldoende sociale huur- en koopwoningen beschikt, afgezet tegen het aantal huishoudens dat op grond van hun inkomen tot de doelgroepen gerekend mogen worden.

Het aantal inwoners in Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar verwachting in 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2019. Er zal dus specifiek moeten worden ingezet op levensloopbestendige woningen.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo neemt van 30% in 2017 toe tot 38% in 2040. Daar tegenover wordt een relatief sterke daling verwacht van het aantal huishoudens bestaande uit samenwonenden zonder kinderen. Dit betekent dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren sterk zal toenemen.

Onderhavig plan voorziet in 20 appartementen. Dit is wenselijk gezien de groeiende vraag naar kleinere woningtypes. Tevens zullen de appartementen levensloopbestendig worden ingericht.

4 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte van de gemeente Geldrop-Mierlo, waardoor er wordt voldaan aan de ladder.