Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Int. kenmerk:
2023OG0714-01

AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Cambrinus, Dreef – Markt 9

Laddertoets wonen

Opdrachtgevers:
[redacted]

Rapportnummer:
22EL-LTMARKT

Datum vrijgave
juli 2024

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3
2 UITGANGSPUNTEN EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 4
3 BEHOEFTE VAN DE WONINGMARKT 5
4 CONCLUSIE 7

AROM B.V. | Laan door de Veste 1| 5708 ZZ Helmond | **T** +31 (0)492 792 491 | **M** +31 (0)6 11 494 589
E w@arom.nl | **I** www.arom.nl | **IBAN** NL86 ABNA 0128 0159 26 | **KVK** 90790502 | **BTW** NL865453731B01

1 INLEIDING

1.1. Vraagstelling

Initiatiefnemer wenst het gebied aan de Dreef en achter het pand aan Markt 9 te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw bestaande uit een wijkgebouw en appartementen. In totaal worden met de gewenste ontwikkeling 23 woningen gerealiseerd, verdeeld over drie bouwlagen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie L, perceelnummers 6790 (ged.), 12758, 10623, 12930 (ged.) en 10325 (ged.).

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

Onderhavig rapportage voorziet in deze ladderonderbouwing ten behoeve van de functie ‘Wonen’.

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.

AROM B.V. | Laan door de Veste 1| 5708 ZZ Helmond | T +31 (0)492 792 491 | M +31 (0)6 11 494 589
E w@arom.nl | I www.arom.nl | IBAN NL86 ABNA 0128 0159 26 | KVK 90790502 | BTW NL865453731B01

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 23 woningen, kan gesteld worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

2.2. Plangebied

In het vigerende bestemmingsplan ('Markt-Centrum e.o.) is het plangebied bestemd als 'Gemengd – 1' en 'Verkeer – Verblijf'. 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 Behoefte 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 appartementen in de woningmarkt.

3.1. Woningmarktonderzoek Subregio Breda januari 2023

De behoefte kan worden afgeleid van het meest recente woningmarktonderzoek subregio Breda van januari 2023 dat is uitgevoerd door In Fact Research in opdracht van de gemeente Etten-Leur.

Op basis van de nieuwste prognose van de provincie (2023) wordt verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) meer zal toenemen dan eerder geprognosticeerd in 2020. Voor de periode 2022 tot 2030 wordt verwacht dat het aantal huishoudens met bijna 37.000 zal toenemen in de SRBT, 8.215 huishoudens meer dan volgens de prognose uit 2020. Ook na 2030 zal het aantal huishoudens sterk blijven toenemen.

Totaal in de SRBT zijn er volgens de woonbehoefteprognose van de provincie tot 2030 een kleine 42.000 woningen/woonvormen benodigd om de toekomstige huishoudensgroei op te vangen (bijna 37.000 huishoudens) en om het actuele woningtekort (volledig) weg te werken (bijna 5.000 woningen/woonvormen.

Uit de factsheet voor Etten-Leur blijkt dat de gemeente Etten-Leur in 2022 19.090 huishoudens telt. Voor de periode 2022 tot 2030 wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente met 1.750 huishoudens toeneemt. Voor ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype geldt dat voor de periode van 2022 tot 2030 een woonbehoefte is van 280 woningen voor een koopappartement.

3.2. 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 23 koopappartementen. 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.

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.

3.2.1. Kwantitatieve behoefte

De gemeente Etten-Leur heeft op 9 maart 2023 met gemeenten van de sub regio's Breda en Hart van Brabant de landelijke Woondeal met minister de Jonge en de provincie ondertekend. Daarin ligt onder andere vast dat de minimale bouwopgave tot en met 2026 bestaat uit een netto toevoeging van 1.118 woningen. Het accent voor de nieuwbouw ligt bij plannen in het stedelijk gebied. Wat praktisch in ieder geval betekent dat alle plannen die al in 2022 onderdeel uitmaakten van het bouwprogramma zeker moeten worden gerealiseerd. Het plan Dreef Markt 9 maakt deel uit van dat programma, zodat dit plan prioriteit heeft. Verder ligt de focus overeenkomstig de Woondeal bij het realiseren van een aandeel betaalbare koopwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Een extra reden om de bouw van deze zeer duurzame koopappartementen hoge prioriteit toe te kennen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 23 koopappartementen wat een positieve bijdrage levert aan de kwantitatieve behoefte van de gemeente Etten-Leur.

3.2.2. Kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek is er specifiek voor de gemeente Etten-Leur een behoefte berekend van 280 koopappartementen in de periode tussen 2022 en 2030.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 23 koopappartementen wat een positieve bijdrage levert aan de kwalitatieve behoefte van de gemeente Etten-Leur.

AROM B.V. | Laan door de Veste 1| 5708 ZZ Helmond | **T** +31 (0)492 792 491 | **M** +31 (0)6 11 494 589
E w@arom.nl | **I** www.arom.nl | **IBAN** NL86 ABNA 0128 0159 26 | **KVK** 90790502 | **BTW** NL865453731B01

4 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Etten-Leur, waardoor er wordt voldaan aan de ladder.

AROM B.V. | Laan door de Veste 1| 5708 ZZ Helmond | **T** +31 (0)492 792 491 | **M** +31 (0)6 11 494 589
E w@arom.nl | **I** www.arom.nl | **IBAN** NL86 ABNA 0128 0159 26 | **KVK** 90790502 | **BTW** NL865453731B01