



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Alblasserdam, Oost Kinderdijk

Gemeente Alblasserdam

Datum: 11 december 2019

Projectnummers: 180192/180193

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De plannen	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 De plannen

Het voornemen bestaat om op een tweetal locaties in Alblasserdam woningen te realiseren. Het betreft de locaties:

- 1 Oost Kinderdijk 137-145
- 2 Oost Kinderdijk 187a

Voor alle locaties geldt dat de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders de beoogde woningbouw momenteel niet toestaan. Daarom worden voor de locaties nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. In deze bestemmingsplannen moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats. Hierna worden de beoogde woningbouwontwikkelingen besproken.

1. Oost Kinderdijk 137-145

Het voornemen bestaat om de bestaande leegstaande bebouwing aan de Oost Kinderdijk 137-145 ter plaatse te slopen en hier een appartementengebouw, bestaande uit maximaal 18 woningen, te realiseren. Het beoogde appartementengebouw kent een speelse opzet door gebruik te maken van verspringingen in het gevelbeeld, de toepassing van diverse kleuren en hoogteverschillen. Aan de zijde van de Oost Kinderdijk is sprake van een representatief straatbeeld. Dit sluit aan bij de karakteristieken van het Dijklint. Al met al zal het gebouw niet hoger worden dan 14 meter ten opzichte van de Oost Kinderdijk. De appartementen variëren qua grootte tussen de circa 60 en 115 m². De appartementen bevinden zich in de koopsector en gelet op de grootte van de appartementen zullen de appartementen zich in de middeldure sector bevinden. Als gevolg van de aanwezigheid van een lift is sprake van een levensloopbestendig karakter.

2. Oost Kinderdijk 187a

Op het adres Oost Kinderdijk 187a bevindt zich een kassencomplex. De gronden bevinden zich tussen het Dijklint van de Oost Kinderdijk en de 'Groene Long' van Alblasserdam. Met de herontwikkeling van het kassencomplex tot woningbouwlocatie worden kansen gezien om een uniek woonmilieu te realiseren en nieuwe recreatieve verbindingen in het gebied te maken. Het gaat om maximaal 18 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan staat enkel de realisatie van vrijstaande woningen toe, zodat de groene opzet van de woningbouwontwikkeling wordt gewaarborgd. De beoogde woonkavels variëren qua grootte tussen de circa 250 en 750 m². Dit maakt dat de woningen zich voornamelijk in de dure koopsector bevinden.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de realisatie van maximaal 36 woningen in de bebouwde kom van Alblasterdam. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van de plannen (36 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

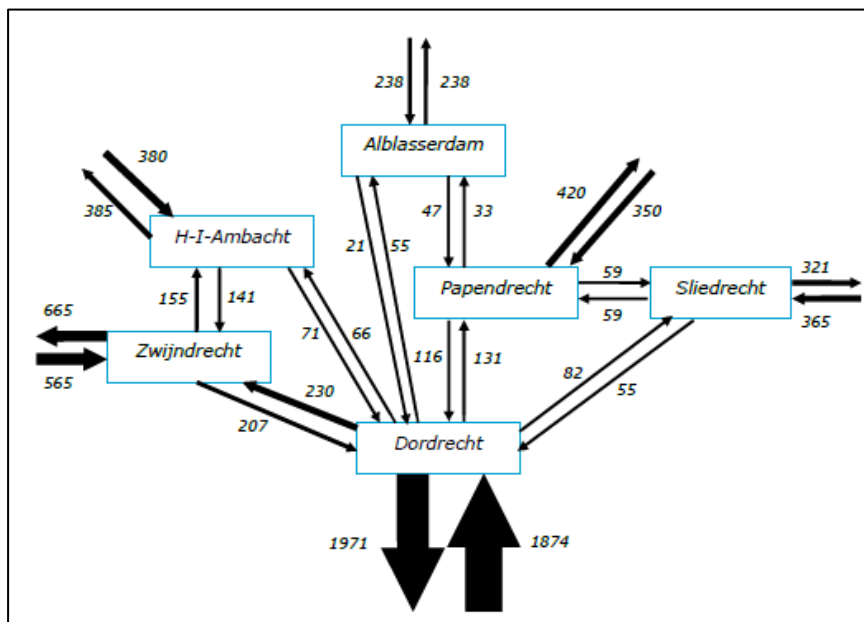
De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening opgenomen dat gemeenten op regionaal niveau afspraken moeten maken over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte van in ieder geval de functies wonen en kantoren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De gemeente Alblasserdam vormt samen met de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht de woningmarkt regio Drechtsteden. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In 2016 heeft het Onderzoekscentrum van de gemeenten binnen de regio Drechtsteden een verhuisonderzoek opgesteld. In dit onderzoek zijn onder andere de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Uit deze verhuisbewegingen blijkt dat het merendeel (57%) van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Nog eens 14% van de verhuisbewegingen is naar een andere gemeente binnen de regio. Dit maakt dat 29% van de verhuizingen naar een gemeente buiten de regio betreft. Wel gaat het vaak om een gemeente binnen de provincie Zuid-Holland, voornamelijk de regio Rotterdam. Per saldo is sprake van een licht negatief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen uit de regio Drechtsteden verlaten dan dat er zich vestigen. De verhuisbewegingen zijn in onderstaand figuur voor het jaar 2015 weergegeven.



Verhuisbewegingen in huishoudens naar richting in 2015 (Bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Alblasterdam. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkelingen, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkelingen geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht hebben.

2.3 Behoeft

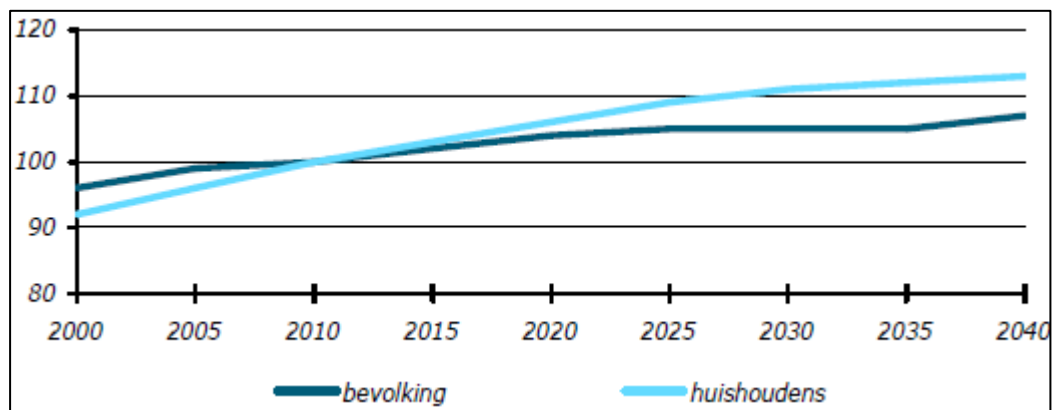
2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

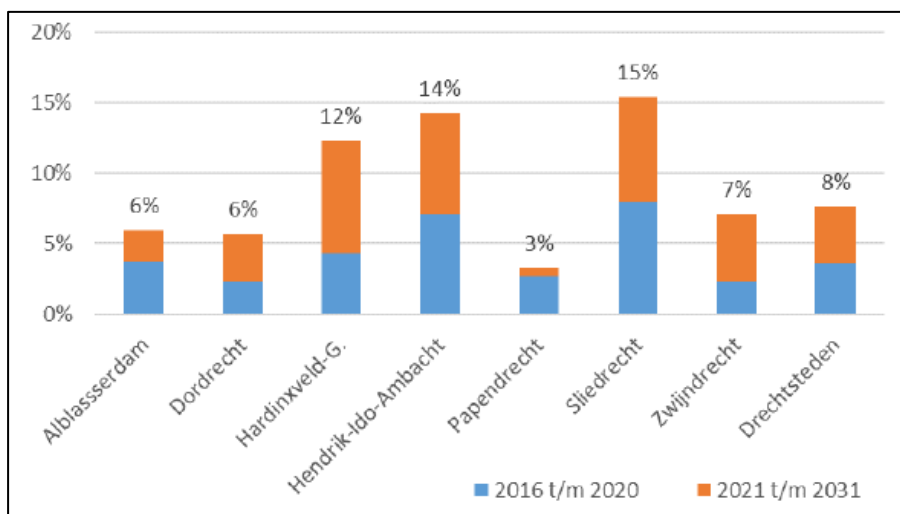
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft de demografische ontwikkeling van de regio Drechtsteden tot 2040 inzichtelijk gemaakt in de rapportage 'Komt de krimp?'. De bevolkings- en huishoudensprognose in de Drechtsteden voor de periode 2000 – 2040 ziet er als volgt uit:



Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Drechtsteden 2010-2040 (index 2010=100)
(Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Uit de demografische gegevens is af te leiden dat de Drechtsteden de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kennen. De verwachting is dat het aantal huishoudens tot aan 2040 met circa 14.000 zal toenemen.

Volgens de Primos-prognose (2016) geldt op gemeentelijk niveau dat iedere gemeente binnen de Drechtsteden tot aan 2031 een positieve prognose ten aanzien van de huishoudensontwikkeling kent. De gemeente Alblasserdam vertoont daarbinnen een gemiddeld beeld.



Ontwikkeling huishoudens 2016 t/m 2020 en 2021 t/m 2031 gemeenten in regio Drechtsteden volgens Primos 2016 (Bron: RIGO).

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031

RIGO heeft in 2017 een woningmarktonderzoek voor de regio Drechtsteden uitgevoerd. In dit onderzoek is niet alleen de situatie voor de gehele regio onderzocht, ook bevat het onderzoek een factsheet per gemeente. Voor de gemeente Alblasserdam geldt de volgende trend ten aanzien van de woonbehoefte:

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	4.480	180	200	230	430	500	560
corporatie	2.500	80	50	30	50	-10	-70
particulier	940	20	20	20	-30	-30	-30
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
Totaal	8.060	300	300	300	490	490	490

Trend woningbehoefte gemeente Alblasserdam (Bron: RIGO).

Hieruit is af te leiden dat, ongeacht welk economisch scenario, de algemene woningbehoefte in de gemeente Alblasserdam zal toenemen in de periode 2016-2031. Enkel de woningbehoefte voor corporatiewoningen en particuliere woningen worden negatieve ontwikkelingen geprognosticeerd. Aangezien de voorgenomen plannen voorzien in de toevoeging van koopwoningen wordt aangesloten bij de positieve woningbehoefte van dit type woning.

Wonen in de Drechtsteden 2017

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft in haar rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' een actueel beeld gegeven van het thema wonen binnen de regio. In deze rapportage is onder andere gebruik gemaakt van het hiervoor genoemde woningmarktonderzoek. Uit de onderzoeksrapportage volgt dat binnen de regio Drechtsteden sprake is van een kwantitatieve woonbehoefte. Zowel op de korte termijn (tot 2021) als op de lange termijn (tot 2031) geldt dat er behoefte is om nieuwe woningen aan de woning-

voorraad binnen de regio Drechtsteden toe te voegen. Deze kwantitatieve woningbehoefte bestaat vrijwel geheel uit koopwoningen.

Tabel: Woningbehoefte Drechtsteden

Woningbehoefte regio Drechtsteden		Huidige Uitgangspositie	trendmatige, toekomstige woningbehoefte inclusief fricties	
		2016	2016-2021	2016-2031
	koop	69.970	3.640	8.340
	huur	51.510	510	740
	onzelfstandig	3.960	270	490
	totaal	125.430	4.420	9.560

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wanneer de woningbehoefte uit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 wordt afgezet tegen de plancapaciteit die binnen de regio aanwezig is, volgt dat nog ruimte is voor de toevoeging van ruim 1.600 woningen aan de plancapaciteit om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte.

Drechtsteden - Woningbehoefteraming tot 2031 RIGO		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5082	5760	6830
	meergezins	2273	2050	1510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1090	-550
	meergezins	638	2360	1280
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		9508	9080	9070
sloop		2056		
netto toevoeging conform plancapaciteit		7452		
Verschil behoefte RIGO - plancapaciteit			1628	1618

Woningbouwprogramma versus behoefte tot 2031 Drechtsteden (Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De regionale woonvisie geeft inzicht in de verhouding van de plancapaciteit per gemeente en de kwantitatieve groeiopgave die iedere gemeente heeft. Deze kwantitatieve woonopgave bestaat uit de autonome groeisituatie, zoals bepaald in woningmarktonderzoek van RIGO. Uit de confrontatie volgt dat er regionaal gezien per saldo (plannen minus sloop) een tekort aan plannen bestaat. De gemeente Alblasterdam heeft ruimschoots voldoende capaciteit om in de kwantitatieve woonopgave te kunnen voorzien. Opgemerkt dient te worden dat onder plannen ook 'zachte' plannen vallen. Dit betekent dat een deel van de genoemde plancapaciteit nog geen juridisch-planologische status kent en het daarmee deels nog onzeker is of de volledig weergegeven plancapaciteit uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

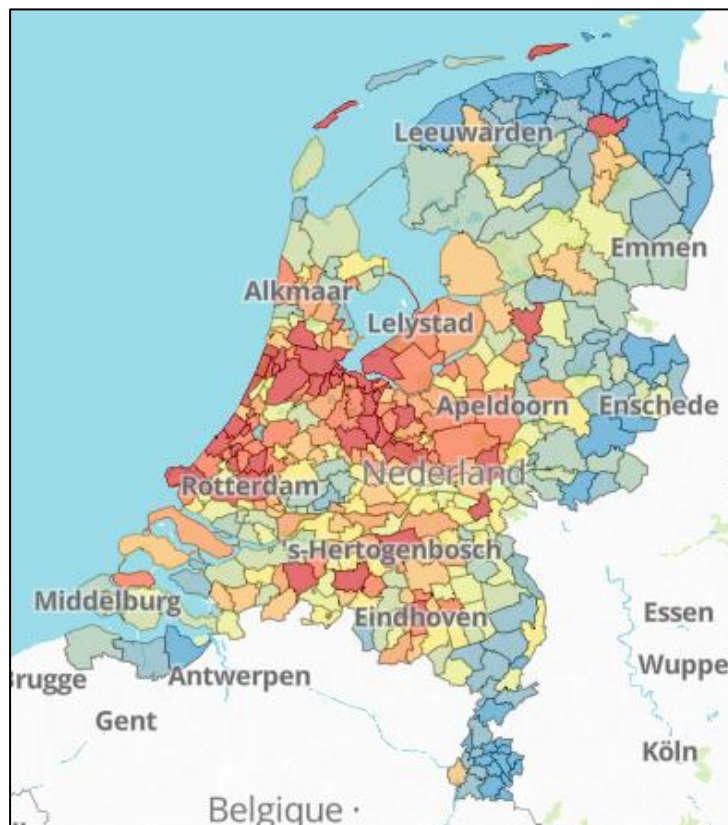
Gemeente	groei-RIGO	Plannen	Sloop
Alblasterdam	490	768	-
Dordrecht	3.110	3.790	1.639
Hardinxveld-Giessendam	850	931	7
Hendrik-Ido-Ambacht	1.660	1.583	-
Papendrecht	460	599	80
Sliedrecht	1.600	1.170	175
Zwijndrecht	1.410	801	143
Totaal	9.560	9.642	2.044

(Sloop)plannen regio Drechtsteden medio 2017 (Bron: Regio Drechtsteden).

Om in 2031 de autonome huishoudensgroei te kunnen faciliteren, dient rekening te worden gehouden met een grotere kwantitatieve opgave dan de geprognosticeerde 9.560 woningen. Er is immers altijd sprake van vertraging in de realisatie van plannen, bijvoorbeeld vanwege grondverwerving en de benodigde juridisch-planologische procedures. De regio Drechtsteden zet dan ook in op het verhogen van de plancapaciteit van 9.560 (autonome groei) + 2.000 (compensatie sloop) + 20% (vertraging) naar 13.800 woningen. Dit betekent dat alle zeven gemeenten de ambitie hebben uitgesproken om op zoek te gaan naar nieuwe locaties om extra plancapaciteit te kunnen realiseren. Daar bovenop wil de regio nog zo'n 15.000 extra woningen realiseren om te kunnen voorzien in de extra groeiopgave van de Drechtsteden als gevolg van de groeiende aantrekkingskracht van de regio. Al met al is dus sprake van een grote kwantitatieve woonopgave in de Drechtsteden.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2019 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2019 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoppen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Drechtsteden is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

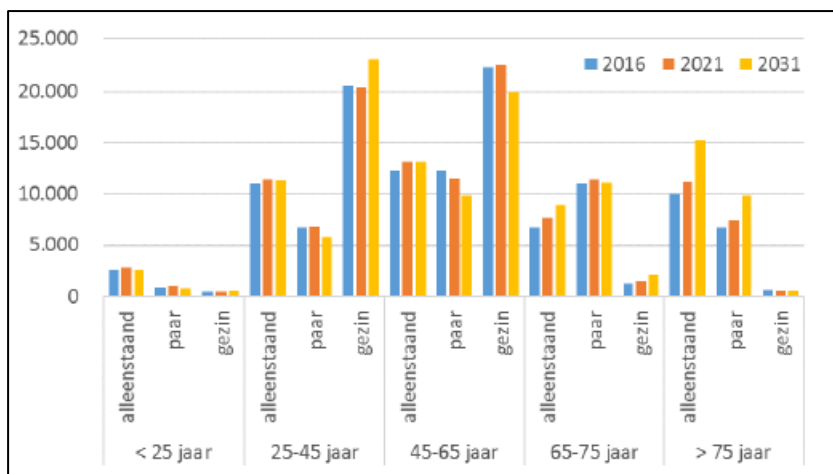
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de Drechtsteden en de gemeente Alblasserdam, het feit dat de woonbehoefte de komende jaren op regionaal en gemeentelijk niveau blijft toenemen en er op regionaal én gemeentelijk niveau extra kwantitatieve plancapaciteit nodig is om in de kwantitatieve woonopgave/behoefte te kunnen voorzien, wordt geconcludeerd dat het plan plast binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd. De hieronder weergegeven grafiek laat zien dat vrijwel alle huishoudensgroepen in de Drechtsteden een positieve dan wel stabiele prognose kennen. Met name de huishoudensgroepen van 65+ jaar kennen een grote geprognostiseerde groei. Binnen de groep 45-65 jaar geldt een negatieve prognose.



Aantal huishoudens naar leeftijd en type regio Drechtsteden in 2016, 2021 en 2031 (Uit: RIGO, bron: Primos 2016).

		Alblasserdam		Drechtsteden	
		2016-2021	2016-2031	2016-2021	2016-2031
< 25 jaar	alleenstaand	29%	-9%	10%	0%
	paar	19%	-28%	8%	-8%
	gezin	36%	48%	12%	28%
25-45 jaar	alleenstaand	-8%	-18%	3%	2%
	paar	-12%	-26%	1%	-14%
	gezin	-1%	12%	-1%	12%
45-65 jaar	alleenstaand	9%	0%	8%	8%
	paar	1%	-9%	-6%	-20%
	gezin	4%	-4%	1%	-10%
65-75 jaar	alleenstaand	1%	-6%	14%	33%
	paar	-3%	-4%	3%	1%
	gezin	33%	104%	15%	65%
> 75 jaar	alleenstaand	14%	43%	12%	53%
	paar	21%	46%	11%	48%
	gezin	-37%	26%	-11%	-7%
totaal		4%	6%	4%	8%

Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en type gemeente Alblasserdam en regio Drechtsteden in de perioden 2016-2021 en 2016-2031 (Uit: RIGO, bron: Primos 2016).

Op gemeentelijk niveau geldt dat Alblasterdam voor de lange termijn (2031) voornamelijk te maken zal krijgen met een krimp van kleinere huishoudens onder de 45 jaar. In algemene zin geldt dat voor de huishoudens in de leeftijdsgroepen 65+ een groei wordt geprognosticeerd, evenals voor de 'gezinnen'.

Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031

RIGO heeft in 2017 een woningmarktonderzoek voor de regio Drechtsteden uitgevoerd. In dit onderzoek is niet alleen de situatie voor de gehele regio onderzocht, ook bevat het onderzoek een factsheet per gemeente. Voor de gemeente Dordrecht geldt de volgende trend ten aanzien van de woonbehoefte ten aanzien van woningtypen en prijsklassen:

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop eengezins	3.990	140	160	190	360	420	470
koop meergezins	500	40	40	40	70	80	100
huur eengezins	1.460	20	10	0	-70	-100	-120
huur meergezins	1.990	80	70	50	90	50	20
onzelfstandig	140	20	20	20	30	30	30
totaal	8.060	300	300	300	490	490	490

Trend woningbehoefte naar woningtypen gemeente Alblasterdam (Bron: RIGO).

	situatie	behoefte incl. fricties	
		2016	2016-2031
koop	< €177.400	950	20% 90
	< €177.400 - €250.000	1.910	26% 120
	< €250.000 - €300.000	1.170	25% 110
	< €300.000 - €450.000	150	24% 110
	> €450.000	310	8% 40
huur	< 410	580	-7% -30
	410 - 587	1.840	5% 20
	587 - 629	250	3% 10
	629 - 711	390	-6% -30
	711 - 850	210	4% 20
> 850	170	-3% -10	
onzelfstandig	140	0% 30	
totaal	8.060	0%	490

Trend woningbehoefte naar prijsklassen gemeente Alblasterdam (Bron: RIGO).

Hieruit is af te leiden dat, ongeacht welk economisch scenario, de algemene woningbehoefte in de gemeente Alblasterdam zal toenemen. Enkel de woningbehoefte voor het woningtype 'huur eengezins' kent op lange termijn (2031) een negatieve geprognosticeerde ontwikkeling, ongeacht het economisch scenario. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van een- en meergezins koopwoningen wordt aangesloten bij de positieve woningbehoefte van deze woningtypen. Ten aanzien van de prijsklassen geldt dat binnen de koopsector voor alle prijsklassen op de lange termijn (2031) sprake is van behoefte aan nieuwe woningen. Binnen de huursector is daar geen sprake van, dan wel in veel mindere mate.

Wonen in de Drechtsteden 2017

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden heeft in haar rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' een actueel beeld gegeven van het thema wonen binnen de regio. In deze rapportage is onder andere gebruik gemaakt van het hiervoor genoemde woningmarktonderzoek. Ook in dit onderzoek komt naar voren dat er enkel voor het woningtype

'huur eengezins' geen sprake is van een behoefte. Voor de overige woningtypen is wel sprake van een kwalitatieve behoefte. Ook wanneer de diverse prijscategorieën behorende bij koopwoningen worden bekeken, geldt dat sprake is van een kwalitatieve behoefte, ongedacht de prijscategorie.

Tabel: Woningbehoefte Drechtsteden

Woningbehoefte regio Drechtsteden		Huidige Uitgangspositie	trendmatige, toekomstige woningbehoefte inclusief fricties	
		2016	2016-2021	2016-2031
koop	eengezins	57.770	3.250	6.830
	meergezins	12.200	390	1.510
huur	eengezins	19.250	320	-550
	meergezins	32.260	190	1.280
onzelfstandig		3.960	270	490
	totaal	125.430	4.420	9.560
koop	< €177.400	20.470	410	1.650
	€177.400 - €250.000	26.780	740	2.180
	€250.000 - €300.000	16.810	810	2.120
	€300.000 - €450.000	1.970	1.350	1.760
	> €450.000	3.940	320	620
huur	< kwalk.gr (< 410)	7.980	-320	-390
	1ste aftopgr. (410 - 587)	25.130	670	1.050
	2de aftopgr. (587 - 629)	4.910	140	190
	liberalisatiegr. (629 - 711)	7.420	-380	-570
	dure huur tot 850 (711 - 850)	3.540	510	580
	dure huur > 850	2.520	-120	-120
onzelfstandig		3.960	270	490
	totaal	125.430	4.420	9.560

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wanneer de woningbehoeften van een- en meergezins koopwoningen uit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 worden afgezet tegen de plancapaciteit die binnen de regio aanwezig is, volgt dat er in principe voldoende plancapaciteit is om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte ten aanzien van meergezins koopwoningen. Voor de eensgezins koopwoningen geldt dat er onvoldoende capaciteit aanwezig is om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte binnen de regio.

Drechtsteden - Woningbehoefteraming tot 2031 RIGO		plan-monitor	trend behoefte	frictie behoefte
koop	eengezins	5082	5760	6830
	meergezins	2273	2050	1510
	onbekend	266		
huur	eengezins	677	-1090	-550
	meergezins	638	2360	1280
onbekend/geen detailplanning		572		
totaal		9508	9080	9070
sloop		2056		
netto toevoeging conform plancapaciteit		7452		
Vershil behoefte RIGO - plancapaciteit			1628	1618

Woningbouwprogramma versus behoefte tot 2031 Drechtsteden

(Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden).

Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

In de regionale woonvisie is aan de hand van de toekomstige woningbehoefte van RI-GO in combinatie met de demografische ontwikkelingen een regionaal woningbouwprogramma naar woningtypen opgesteld om in de kwantitatieve autonome groei te kunnen voorzien. Daaruit volgt dat de regio Drechtsteden ruimschoots inzet op de toevoeging van eengezins koopwoningen, maar volgt ook dat sprake is van een behoefte in het toevoegen van meergezins koopwoningen aan de woningvoorraad.

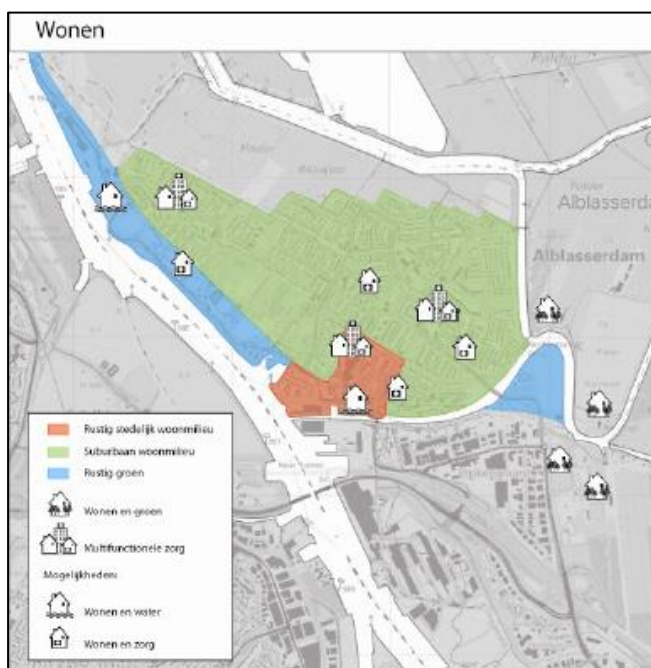
	woningbehoefte 2031
koop eengezins	+ 5.900
koop meergezins	+ 2.100
huur eengezins	- 1.000
huur meergezins	+ 2.000
Onzelfstandig	+ 500
Totaal	+ 9.500

Woonbehoefte tabel 2031 met verdeling woontypen (Bron: Regio Drechtsteden).

Daarnaast geldt dat de gemeenten in de regio de ambitie hebben om meer nieuwbouwplannen in de in het duurdere koopsegment te realiseren, zodat er een evenwichtige bevolkingssamenstelling kan worden bereikt. Ook bestaat er vraag om nieuwe koopwoningen in het middeldure segment te realiseren, hetgeen niet geldt voor het goedkope segment.

Structuurvisie Alblasserdam

De gemeentelijke structuurvisie geeft aan in te zetten op het toevoegen van middeldure woningen in de koop- en huursector, evenals op bijzondere woonvormen op kleine schaal, bijvoorbeeld langs historische linten. Naast een variatie aan woningen ambiert de gemeente Alblasserdam ook een variatie in leefmilieus. In het rustig stedelijke leefmilieu is sprake van grote functiemenging, hoge dynamiek en hoge(re) dichtheden; in het rustig groene leefmilieu wordt voornamelijk gewoond in lage dichtheden.



Variatie in leefmilieus (Bron: Gemeente Alblasserdam).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (vrijwel alle gezinnen in de diverse leeftijdsgroepen groeien) in de regio Drechtsteden en Alblasserdam kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet in op een- en meergezins koopwoningen in de middeldure en dure sector, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woningbehoeften op regionaal en gemeentelijk niveau. Ondanks het feit dat er voldoende meergezins koopwoningen binnen de huidige plancapaciteit zijn, is de toevoeging van extra woningen in deze categorie verantwoordbaar gezien de kwantitatieve woonopgave en ambities die de regio Drechtsteden heeft. Tevens geldt op regionaal en gemeentelijk niveau de volkshuisvestelijke ambities om het aanbod middeldure en dure koopwoningen te vergroten. Daarbij komt dat de locaties middels herontwikkeling een kwaliteitsimpuls ter plaatse geven en leegstands- en verpauperingsproblemen worden opgelost/voorkomen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkelingen voorzien in een behoefte van het marktgebied. Voor de ontwikkeling is kwantitatief gezien ruimte, gelet op de huishoudenontwikkeling en de woonopgave die de regio en gemeente Alblasserdam hebben. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve woonbehoefte binnen Alblasserdam door in te zetten op een- en meergezins koopwoningen in de middeldure en dure sector. Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

De plangebieden maken onderdeel uit van de bebouwde kom van Alblasserdam. Momenteel kennen de plangebieden diverse bestemmingen, namelijk 'Detailhandel - 2', 'Wonen' en 'Agrarisch - 1' met functieaanduiding 'glastuinbouw'. Feitelijk gezien zijn de gronden ook als zodanig ingericht. De omgevingen van de planlocaties zijn vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom de plangebieden en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat de plangebieden in het bestaand stedelijk gebied liggen.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van de plangebieden en het karakter van de beoogde ontwikkelingen gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locaties passen. Er wordt immers ingezet op woonontwikkelingen in een woonomgeving. Ook worden de ontwikkelingen ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, bijvoorbeeld door qua maat en schaal aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en nieuwe recreatieve verbindingen met de nabijgelegen 'Groene Long' van Alblasserdam te maken.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkelingen worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkelingen op deze locaties passen. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkelingen voorzien in een behoefte en vinden binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee worden de ontwikkelingen als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.