

Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking ‘Ammerzoden Noord 2^e fase’

Datum : 14 september 2016

Opdrachtgever :

Ter attentie van :

Projectnummer : 211X08547

Opgesteld door : Susanne de Geus, Marjolein Dikmans

i.a.a. :

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Op 4 juni 2015 heeft de gemeenteraad van de Maasdriel ingestemd met het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Ammerzoden Noord fase 1. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Ammerzoden tussen de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg. In het bestemmingsplan is de ontwikkelingsruimte voor 58 woningen opgenomen.

De tweede fase Ammerzoden Noord sluit aan op de bovenstaande ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft hierbij de wens om maximaal 32 woningen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan ‘Ammerzoden Noord 2014’ (vastgesteld op 28 april 2015) heeft de locatie de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschaps- en cultuurhistorische waarden’. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de huidige bestemming gewijzigd te worden. Daarvoor dient de lokale en regionale behoefte worden aangetoond (ladder voor duurzame verstedelijking).

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen* in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een behoefte is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering, transformatie of anderszins te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Voordat tot beantwoording van bovenstaande vragen overgegaan wordt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling beschouwd kan worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of bij de bovengenoemde voorziene ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het op te stellen bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling 'tweede fase Ammerzoden Noord' maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk en kan daardoor worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking, om te komen tot een zorgvuldige integrale afweging is daardoor verplicht.

1.3 Inhoud

Voor de onderbouw van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in het volgende hoofdstuk de marktregio bepaald. In hoofdstuk 3 wordt de ladder doorlopen, waarna in hoofdstuk 4 de conclusies worden beschreven.

2. UITGANGSPUNTEN

Voor het doorlopen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is het noodzakelijk om de afbakening van de marktregio te bepalen. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Een analyse van de verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Maasdriel in de periode 2011 tot en met 2014 toont aan dat ruim de helft van alle verhuisde personen in de gemeente Maasdriel uit de gemeente zelf komt. Vervolgens is 11 % van de verhuizingen afkomstig uit 's-Hertogenbosch en 8% uit Zaltbommel. De eerst volgende verhuisrelatie is aanmerkelijk minder sterk dan met 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.

Tabel 1: Verhuisden personen naar en binnen gemeente Maasdriel tussen 2011 en 2014.

Gemeente	Verhuisden personen	Verhuisden personen (%)
(Binnen) Maasdriel	3.075	54%
Elders	1.063	19%
's-Hertogenbosch	628	11%
Zaltbommel	474	8%
Heusden	72	1%
Tilburg	63	1%
Utrecht	56	1%
Eindhoven	53	1%
West Maas en Waal	52	1%
Amsterdam	48	1%
Oss	41	1%
Nijmegen	40	1%
Totaal	5.665	100%

Bron: CBS Statline (2016)

De onderstaande tabel schetst de herkomst van de kopers van nieuwbouwwoningen in de gemeente Maasdriel. Ook hierbij geldt dat de woningen voornamelijk worden gekocht door inwoners uit de gemeente zelf, opgevolgd door de gemeenten 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.

Tabel 2: herkomst kopers nieuwbouwwoningen gemeente Maasdriel tussen 2011 en 2014

Gemeenten	Aantal kopers	Aantal kopers (%)
(Binnen) Maasdriel	64	78%
's-Hertogenbosch	10	12%
Zaltbommel	3	4%
Bernheze	1	1%
Tilburg	1	1%
Utrecht	1	1%
Helmond	1	1%
Leidschendam-Voorburg	1	1%
Totaal	82	100%

Bron: NEPROM (2016), Monitor Nieuwe Woningen

Uit de bovenstaande situatie blijkt dat de marktregio voor de ontwikkeling Ammerzode Noord fase 2 bestaat uit de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch. De gemeente Maasdriel vormt daarbij de primaire marktregio.

Naast de marktregio wordt er binnen deze onderbouwing ook gekeken naar de bestuurlijke regio, namelijk de regio Rivierenland (gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel).

3. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

3.1 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 behoefte dient in eerste instantie bepaald te worden op basis van de (primaire) marktregio gevormd door de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch. Daarnaast wordt er tevens gekeken naar de regio Rivierenland waarbinnen het planinitiatief gelegen is. Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen de regio's, welke de basis vormen voor de afspraken binnen de afzonderlijke regio's ten aanzien van de afstemming rondom de woningbouwprogrammering.

Voor het bepalen van de (regionale) behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie Bommelerwaard, april 2016
- Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2015 – 2025, april 2016
- Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard, november 2015 (Companen)
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, april 2015 (SmartAgent)
- Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010 – 2019
- Woningmarktmonitor Gelderland (www.woningmarktmonitor.gelderland.nl)
- Regionale Woningbouwprogrammering regio Rivierland 2015-2025 (Concept)

Kwantitatieve behoefte: Marktregio

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. De woningvraag baseren we op de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de drie gemeenten (Primos, 2016). Op basis van de huishoudensontwikkeling over de periode 2015-2025 is er een additionele vraag van 7.198 woningen. Daarvan behoren 787 huishoudens (woningen) tot de gemeente Maasdriel.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling marktregio

	2015	2025	Additionele vraag 2015-2025
Maasdriel	9.840	10.627	787
's-Hertogenbosch	69.868	75.106	5.238
Zaltbommel	10.653	11.826	1.173
Totaal	90.361	97.559	7.198

Bron: Primos Online (2016)

De totale netto plancapaciteit in de marktregio bestaat uit ruim 10.500 woningen, waarvan slechts circa een kwart is vastgelegd in harde plannen. Wanneer de harde plancapaciteit geconfronteerd wordt met de additionele vraag, blijkt dat de harde plancapaciteit onvoldoende is om te kunnen voldoen aan de vraag uit de marktregio.

Een aandachtspunt vormt de omvangrijke zachte planvoorraad binnen de marktregio. Wanneer deze plannen eerder worden gerealiseerd dan het planinitiatief Ammerzoden Noord fase 2 heeft dit effect op de kwantitatieve ladderruimte voor het planinitiatief. Wanneer echter ook de kwalitatieve behoefte en de kwalitatieve zijde van de plannen/programmeringen in ogenschouw worden genomen (zie verder in deze notitie), dan laat dit zien dat hieraan voor het planinitiatief

geen risico's verbonden zijn en het planinitiatief tegemoet komt aan een kwantitatieve en kwalitatieve concrete marktbehoefte die niet elders ingevuld wordt/kan worden.

Tabel 4: Plan capaciteit marktregio

	Netto planaanbod	Waarvan hard	Waarvan zacht
Maasdriel	1.063	370	693
's-Hertogenbosch	8.595	1.625	6.970
Zaltbommel	1.000	875	125
Totaal	10.658	2.870	7.788

Bron: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (2015), Woningbouwprogramma 2015-2025 per kern, gemeente Zaltbommel (2015), Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2015-2025 (2016)

Op basis van bovenstaande huishoudenontwikkeling binnen de marktregio past de ontwikkeling Ammerzoden Noord fase 2 binnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2025.

Kwantitatieve behoefte: Regio Rivierenland

Regionale woonagenda – Regionaal woningbehoefteonderzoek

Naast de woningbehoefte binnen de marktregio, dient er tevens rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen in de regio (regio Rivierenland). Vanaf 2015 wordt er binnen de provincie Gelderland gewerkt met een regionale woonagenda, waarin de verschillende doelstellingen met betrekking tot de woningvoorraad staan beschreven. In de woonagenda worden onder andere de volgende thema's behandeld: betaalbaarheid, statushouders, wonen en zorg en huisvesting buitenlandse arbeidskrachten. Hiervoor is in 2015 een Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland uitgevoerd met een daaraan gekoppelde doorvertaling naar de kernen¹. Het regionale behoefteonderzoek laat zien dat er per jaar voor de gehele regio Rivierenland een effectieve behoefte aan nieuwbouwwoningen tot 2025 is van 750 – 1.000 woningen per jaar. Voor de gemeente Maasdriel varieert de effectieve behoefte conform dit onderzoek binnen een bandbreedte van 70 – 100 woningen per jaar.

Uit het woningbehoefteonderzoek voor de regio Bommelwaard (Zaltbommel en Maasdriel) blijkt dat voor de kern Ammerzoden voor de gehele periode 2015 – 2024 een woningbehoefte is opgenomen variërend tussen de 70 en 90 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de huisvesting van EU-arbeidsmigranten. Wanneer deze meegenomen zou worden, is de behoefte groter.

Bij de woningbouwplannen mag rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In totaal mag de gemeente Maasdriel in de planning tot 2025 dus uitgaan van een aantal van 910 – 1.300 nieuw te bouwen woningen. Voor de kern Amerzoden geldt daardoor een bandbreedte van 91 – 117 woningen.

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben zich vervolgens ingespannen om gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma 2015 – 2025 op te stellen. Dit vormt de kwantitatieve uitwerking van de opgestelde woonagenda's. Hierbij zijn alle projecten geïnventariseerd en getoetst aan de kwalitatieve afspraken uit de woonagenda's.

¹ Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, SmartAgent, april 2015; Onderzoek woningbehoefte Bommelwaard 2015, Companen, november 2015

Regionale woningbouwprogrammering 2015 - 2025

Net voor de zomer van 2016 is er een tussen de gemeenten van de Regio Rivierenland en provincie een akkoord bereikt over de woningbouwprogrammering voor de periode 2015-2025. Het doel van de programmering is om voldoende woningaanbod voor de komende jaren te creëren, zonder daarbij de verwachte bevolkingskrimp in de toekomst uit het oog te verliezen. In de woningbouwprogrammering wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën woningen. Het woningbouwplan voor Ammerzoden Noord, fase 2 behoort daarbij tot categorie 2. Categorie twee bevat projecten waarvan de oplevering gepland staat voor de middellange termijn (2020-2025). De projecten uit de categorie 1 en 2 vormen samen het regionale geaccordeerde woningbouwprogramma Rivierenland.

Woningbouwprogramma Gemeente Maasdriel

Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel is vastgesteld in april 2016 en is afgestemd op de regionale afspraken (zie bijlage 1). De nieuwe woningbouwprogrammering voor de gehele gemeente biedt ruimte voor de bouw van 1.063 woningen voor de gemeente, waarvan 693 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. Bovendien zijn ongeveer 100 woningen gepland na 2025.

Tijdens de behandeling van het programma in de raadsvergadering ontstond er discussie over de scheve verhoudingen met betrekking tot de woningbouw tussen de verschillende kernen van de gemeente Maasdriel. De cijfers laten zien dat de woningbouw in de kern Ammerzoden sinds 1999 achterblijft in vergelijking met de andere kernen. Om onder andere deze scheve verhouding te verminderen is er een amendement aangenomen, waarmee wordt vastgelegd dat er voorsnog geen samenwerkingsovereenkomst zal worden opgesteld voor het project Hondneststraat – Korenstraat in Hedel. De geplande 96 woningen op deze locatie zijn daardoor niet meegerekend in het programma, waardoor meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwe initiatieven in andere kernen. Het aantal geplande woningen in de periode 2015-2025 voor de gemeente Maasdriel komt daardoor uit op 876 woningen. Voor de kern Ammerzoden staan 152 woningen gepland.

Binnen het beleidskader “Actualisatie herijking woningbouwprogramma tot 2020” zijn de kernen Hedel/Ammerzoden en Kerkdriel aangewezen als groeikernen. Groei kan hier plaats vinden zolang het totaal aantal woningen in de gemeente past binnen het maximale programma. Het maximale woningbouwprogramma voor Ammerzoden-Noord past derhalve binnen de gemeentelijke behoefteramingen (kwantitatief), waardoor er daarmee sprake is van invulling van de lokale behoeften. Er is daarbinnen nog ruimte. Bovendien is er de afgelopen periode in de kern Ammerzoden een relatief zeer beperkt aantal woningen gerealiseerd en gezien de ‘groeikernstatus’ van de kern, is ‘extra’ / concentratie van woningbouwprogramma in deze kern wenselijk.

Initiatief Ammerzoden Noord fase 2

Het planinitiatief Ammerzoden Noord, fase 2 maakt zowel onderdeel uit van de recente programmering van de gemeente Maasdriel als van de regionale programmering. Het voorgenoemen plan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk. Het aantal woningen dat gepland staat voor de gemeente Maasdriel past binnen de kwantitatieve behoefteramingen.

Het planinitiatief staat zowel in de gemeentelijke als de regionale programmering opgenomen voor de periode 2020-2025. het plan staat in de regionale programmering opgenomen voor de

periode 2020-2025. De veranderingen op de woningmarkt gaan echter dermate snel en de regionale woningmarkt trekt dermate snel aan, dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente heeft besloten het woningbouwproject Ammerzoden Noord fase 2 naar voren te halen om zo in te kunnen blijven spelen op de woningbehoefte. Dat de woningmarkt snel aantrekt blijkt bijvoorbeeld uit het succes van het verkooptraject van de eerste fase (circa 80% van de woningen verkocht binnen twee maanden). Daarom is besloten om de ontwikkeling van de woningen eerder in gang te zetten dan oorspronkelijk gepland.

Daarbij komt dat de (beperkte) verschuiving in de tijd van de beoogde start van de bouwactiviteiten rondom Ammerzoden Noord fase 2, geen effect heeft op de cijfermatige onderbouwing, omdat de behoeftcijfers als geheel betrekking hebben op de periode tot en met 2025. Verschuivingen binnen deze periode zijn daardoor mogelijk. Bovendien heeft de gemeente Maasdriel bij de vaststelling aangegeven dat het woningbouwprogramma voorzien is van enige flexibiliteit om adequaat in te kunnen spelen op trends en actuele ontwikkelingen.

Kwalitatieve behoefte: Marktregio en Regio Rivierenland

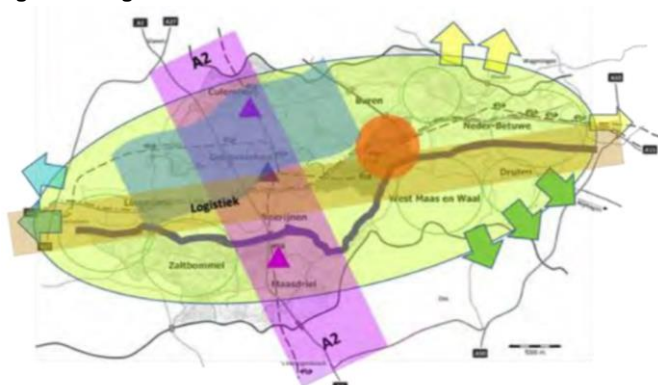
In het hiervoor benoemde regionale woningbehoefteonderzoek, wordt ook stilgestaan bij de kwalitatieve behoefte. Binnen het plan is er ruimte voor rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De verdeling van dit aantal over de verschillende woningtype staat niet vast, maar wordt op een flexibele wijze geregeld zodat op het moment van realiseren het juiste woningtype gerealiseerd kan worden afgestemd op de concrete kwalitatieve behoefte.

Doordat de gemeente 's-Hertogenbosch een andere type woonmilieu biedt (stedelijk woonmilieu) wordt binnen de kwalitatieve benadering voornamelijk gekeken naar de kwalitatieve behoeften vanuit de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel (regio Bommelerwaard) en de regio Rivierenland.

De kwalitatieve samenstelling van de woningvraag voor de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is binnen het woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard in beeld gebracht op basis van het verhuisgedrag in het verleden en de toekomstige ontwikkelingen van de huishoudentypen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de woningvraag zich in zeer overwegende mate concentreert in de koopsector. Per saldo is de vraag naar rijkopwoningen (goedkopere woningen voor met name starters) het grootst. De vrij naar vrijstaande koopwoningen en tweekapper ligt wat lager.

Binnen de regio Bommelerwaard is er een beperkte vraag naar huurwoningen. Dit heeft enerzijds te maken met de te verwachten economische groei, maar vooral met de ligging van de gemeente in de regio. De aantrekkelijke ligging in de 'A2-as' vormt de plaats waar relatief veel hoog opgeleide kenniswerkers specifieke woonmilieus zoeken in of nabij de economische corridor, waarbij vraag is naar een woonomgeving in een stedelijke en authentieke sfeer. Het Regionale Woningbehoefteonderzoek geeft daarbij aan dat naar de toekomst toe in deze A2-as (de paars/roze zone op het bijgevoegde kaartbeeld) een hogere behoefte zal zijn aan koopwoningen in vergelijking tot andere delen van de regio Rivierenland. De vraag naar huurwoningen ligt daardoor beduidend lager, waardoor de huidige voorraad binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel aan huurwoningen kan voldoen aan de vraag.

Figuur 1: Regionale identiteit



Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek, Smart Agent

Ook de verhuisbewegingen binnen of naar de gemeente Maasdriel laten zien dat binnenverhuizers en -vestigings voornamelijk op zoek zijn naar de koopwoning (Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard, 2015). Met name de rij-, hoek- of (half)vrijstaande woningen zijn daarbij geliefd. Deze trend zal zich de komende jaren doorzetten. Voor de gemeente Maasdriel betekent dit dat er per saldo vooral behoefte is aan koopwoningen. Per saldo is de vraag naar rijkoopwoningen (goedkopere woningen voor met name starters) het grootst. De vraag naar vrijstaande koopwoningen en tweekappers ligt wat lager, maar is ook zeker aanwezig.

Binnen de kern Ammerzoden is op basis van het woningbehoefteonderzoek voornamelijk vraag naar koopwoningen, waarbij de categorie rijwoningen geliefd is. Dit sluit aan bij de beschreven trends binnen de gemeente Maasdriel.

Figuur 2: Woningbehoefte Bommelerwaard

Tabel 4.2: Bommelerwaard. Gewenste toevoeging aan de woningvoorraad gemeente Maasdriel, 2015-2024 en 2015-2034 per kern (saldo van woningvraag en vrijkomend aanbod, waarbij de woningvraag is gebaseerd op gerealiseerde verhuisbewegingen en de woningbehoefteprognose volgens scenario 1, migratiesaldo = 0).
NB. Vraag exclusief extra toestroom vergunninghouders, asielzoekers en EU-arbeidsmigranten.

2015-2024	Alem	Ammerzoden	Hedel	Heerewaarden	Hoenzadriel	Hurwenen	Kerkdriel	Rossum	Velddriel	Weil	Totaal
Huur app	0	5	10	0	0	0	10	0	0	0	25
Huur egz	0	0	15	5	0	5	5	0	5	5	40
Koop app	0	5	15	5	0	0	15	5	0	5	45
Koop rij	0	25	45	10	0	5	55	15	0	5	155
Koop 2-1 kap	10	20	35	5	0	5	35	5	10	5	130
Koop vrijstaand	10	15	25	10	10	10	25	10	35	5	155
Eindtotaal	20	70	145	35	10	25	140	35	50	20	550

Bron: Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard, november 2015 (Companen)

De bovenstaande resultaten van het woningbehoefteonderzoek zijn verwerkt in de “Woonvisie Bommelerwaard”, die in april 2016 is vastgesteld. In deze visie trekken de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel waar mogelijk gezamenlijk op en stemmen de woonbehoeften op elkaar af. De centrale doelstellingen van deze woonvisie zijn:

- Behouden en versterken van de kwaliteit van de bestaande woningen
- Passende woningvoorraad de aansluit bij de lokale vraag
- Voldoende betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en starters
- Afstemming tussen de vraag en aanbod van woningen met zorg, ontmoeting en de bereikbaarheid van ondersteuning en voorzieningen
- Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

In de woonvisie hebben de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de intentie uitgesproken om de woningbouwplannen af te stemmen op de concrete behoefte van de burger. De gemeente Maasdriel heeft daarbij de ambitie om de huidige bewoners beter vast te houden en de aantrekkingskracht van Kerkdriel/Velddriel en Hedel/Ammerzoden op gezinnen van buitenaf optimaal te benutten aan de hand van woningbouw.

Betekenis voor initiatief Ammerzoden Noord tweede fase

Het woningbouwinitiatief voor Ammerzoden Noord sluit goed aan bij de woningbehoefte en de bovenstaande trends en ontwikkelingen. In totaal is er de wens om (maximaal) 32 woningen te realiseren, waaronder ruimte is voor rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De verdeling van dit aantal over de verschillende woningtype staat niet vast, maar wordt op een flexibele wijze geregeld zodat op het moment van realiseren het juiste woningtype gerealiseerd kan worden afgestemd op de concrete kwalitatieve behoefte. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om de woningvoorraad zo goed mogelijk aan te passen aan de vraag vanuit de markt en wordt er zo optimaal mogelijk invulling gegeven aan de beleidswensen van gemeente Maasdriel, de marktregio en de regio Rivierenland. Het woningbouwinitiatief biedt ruimte aan koopwoningen: het segment waarvan de vraag het hoogst is. Daarnaast wordt de specifieke samenstelling afgestemd op de vraag vanuit de bewoners.

De conclusie op basis van voorgaande overwegingen is dat er gesteld kan worden dat het plan-initiatief Ammerzoden Noord invulling geeft aan de regionale behoefte (zowel kwalitatief als ook kwantitatief) in de periode tot 2025.

3.2 Trede 2 – Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het geldende bestemmingsplan ‘Ammerzoden Noord 2014’ (vastgesteld 28 april 2015) heeft de locatie de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschaps- en cultuurhistorische waarden’. Het gebied is in de provinciale Structuurvisie ‘Streekplan Gelderland 2005’ aangewezen als zoekgebied voor stedelijke functies. Naast de ligging van de locatie die omsloten is door stedelijk gebied (waarvan aan een zijde lintbebouwing) en de directe aansluiting op de nieuwbouwlocatie Ammerzoden Noord eerste fase, laat ook deze aanduiding zien dat woningbouw in het gebied in principe reeds enige tijd mogelijk wordt geacht (conform streekplan 2005). Bovendien vormt fase 2 een afronding van de woningbouw uit Ammerzoden Noord fase 1.

Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, dient bij nieuwe ontwikkelingen eerst onderzocht te worden of aan de behoefte tegemoet gekomen kan worden op een locatie in bestaand stede-

lijk gebied, door middel van inbreiding of transformatie. De planlocatie is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Deze bewering is echter discutabel :

- zo zijn zowel de Hoge Heiligenweg (50 km/h) en de Uilecotenweg (30 km/h) wegen die tot de bebouwde kom behoren,
- daarbij komt dat het plangebied gelegen in een bebouwde kombestemmingsplan,
- ook was het gebied in het voormalig streekplanbeleid binnen de rode contour gelegen en daarin aangewezen als zoekgebied voor stedelijke functies, ook
- zijn de Hoge Heiligenweg en de Uilecotenweg intensief bebouwd.
- Ammerzoden aangewezen is als een groeikern, waardoor hier extra ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van woningen in vergelijking met andere kernen.

Toch is er vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening voor gekozen om ervan uit te gaan bij deze onderbouwing dat het gebied buiten bestaand stedelijk gebied gelegen is en is de tweede trede van de ladder doorlopen.

Alternatieve locaties in primaire marktregio

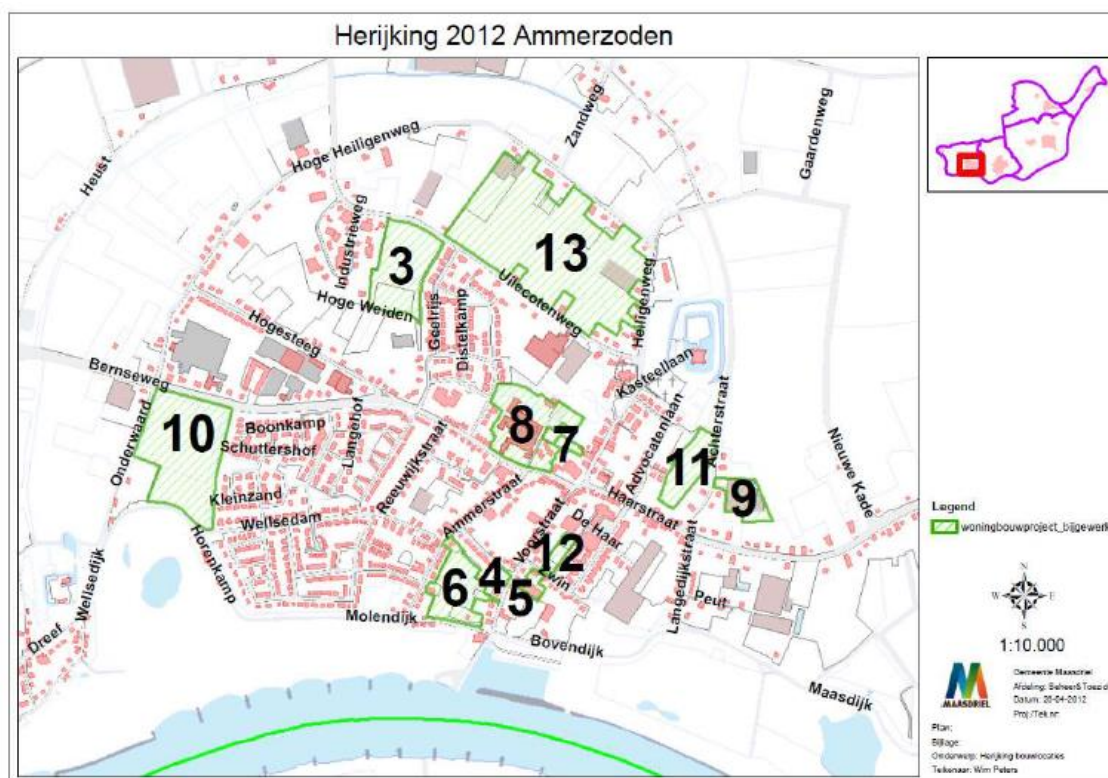
In het document 'Herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2012' zijn door de gemeente Maasdriel alle locaties in beeld gebracht, die geschikt en beschikbaar zijn voor het realiseren van woningbouw en die liggen binnen de bebouwingscontour waarbinnen gebouwd mag worden (conform provinciaal beleid). Deze locaties zijn als projecten opgenomen in het woningbouwprogramma. Met deze inventarisatie zijn alle mogelijkheden tot woningbouw ontwikkeling binnen Ammerzoden in beeld gebracht. Het project Ammerzoden Noord fase 2 maakt hier onderdeel van uit en betreft een deel van project nummer 13.

De op navolgende afbeelding aangegeven locaties onder nummers 3, 6², 8, 10 zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma 2020. Bij deze locaties zijn initiatieven voor het realiseren van woningbouw ontplooid, echter om verschillende redenen is bij de planvoorbereiding gebleken dat deze locaties belemmeringen met zich meebrengen, waardoor het niet mogelijk is de hier geprogrammeerde woningen voor 2020 te realiseren.

Locatie 9 is afgefallen voor woningbouwontwikkeling. Dit gebied zal nu het compensatiegebied zijn voor de steenuil. Voor een gedeelte van de locatie 13 Ammerzoden – Noord (fase 1) geldt inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan.

² Voor een klein deel van locatie 6 is inmiddels wel een bestemmingsplan in ontwikkeling. Het gaat hier om het plan Molendijk voor maximaal 5 woningen.

Figuur 3: Woningbouwlocaties Ammerzoden



Bron: Gemeente Maasdriel, 2012

De overige locaties die wel geschikt zijn, zijn reeds ontwikkeld. Alternatieve locaties en mogelijkheden in de vorm van transformatie, herontwikkeling en inbreiding om het planvoornemen te realiseren zijn niet beschikbaar (zo blijkt reeds uit de inventarisatie uit 2012).

Alternatieve locatie totale marktregio

Er lijken evenmin realistische alternatieven in het bestaand stedelijk gebied van andere gemeenten in de totale marktregio te bestaan.

Uit een inventarisatie bij de gemeente 's-Hertogenbosch blijkt dat er binnen de gemeente 's-Hertogenbosch geen locaties beschikbaar zijn die ruimte kunnen bieden aan de ontwikkeling van een centrum-dorps woonmilieu, zoals gepland in Ammerzoden Noord fase 2³. Ook uit de inventarisatie binnen de gemeente Zaltbommel blijkt dat er geen locaties beschikbaar zijn binnen het stedelijk gebied van Zaltbommel voor de ontwikkeling van 32 woningen⁴.

Op basis van de door de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch verrichte inventarisaties naar beschikbare gronden en leegstand vastgoed, concluderen wij dat er geen geschikte alternatieven voorhanden lijken in de totale marktregio.

Wanneer er binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is, maar er toch een duidelijke woningvraag aanwezig is, kan er gezocht worden naar locaties buiten het stedelijk gebied. Om-

³ Bron: gemeente 's-Hertogenbosch, telefonisch contact en via mail in juni 2016

⁴ Bron: gemeente Zaltbommel, telefonisch contact en via mail in juni 2016

dat de betreffende locatie reeds benoemd is in 2012 (herijking woningbouwprogramma) en er geen andere locaties beschikbaar zijn die echt geheel te betitelen zijn als 'gelegen binnen bestaand stedelijk gebied', is de locatie Ammerzoden Noord fase 2 ook vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik te zien als een passende woningbouwlocatie, waardoor wordt voldaan aan de tweede trede.

3.3 Trede 3 – Multimodaal bereikbare locatie

Vanwege de ligging van Ammerzoden Noord fase 2 is het doorlopen van de derde trede noodzakelijk. Binnen deze trede dient de vraag of de betreffende projectlocatie gelegen is op een locatie die multimodaal ontsloten is, te worden beantwoord. Een multimodale locatie bevordert namelijk duurzaamheid door beperking van het autogebruik. De locatie van Ammerzoden Noord fase 2 is gelegen op fietsafstand van het voorzieningenpakket van de kern. De kern is per fiets binnen 5 minuten te bereiken. Op omstreeks 10 minuten loopafstand van het plangebied stoppen drie verschillende bussen met een verbinding naar het station van Zaltbommel en 's-Hertogenbosch. Via een busverbinding zijn beide stations ongeveer in 30 à 40 minuten te bereiken. Er rijden ongeveer 3 bussen per uur richting beide stations.

De Uilecotenweg, waaraan de tweede fase van Ammerzoden Noord is gelegen, vormt een in-/uitgaande weg van de kern en goed toegankelijk voor de diverse verkeersmodaliteiten. Binnen 2 minuten vanaf de planlocatie rijdt je op de doorgaande weg door de kern Ammerzoden, namelijk de Bernseweg/Hogesteeg/Kerkstraat. De toekomstige verkeersbewegingen met betrekking tot het planinitiatief kunnen worden opgevangen binnen de bestaande ontsluitingen.

4. CONCLUSIE

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 32 woningen in de kern Ammerzoden. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, om op die manier de behoefte te onderbouwen. Hieruit blijkt dat het onderhavige plan goed invulling geeft aan de specifieke kwalitatieve woningbehoefte in de kern en de gemeente als geheel en tevens dat er ook daadwerkelijk kwantitatief behoefte aan is. Uit de locatieafweging is gebleken dat er elders binnen Ammerzoden geen alternatieve woningbouwlocaties voorhanden zijn. Het project ligt binnen het stedelijk gebied, waardoor ook vanuit dat opzicht sprake is van zuinig ruimtegebruik.

BIJLAGE

Woningbouwprogrammering

Kern	Locatie	Netto toevoeging	Oplevering 2015-2019	Oplevering 2020-2024	Oplevering na 2025	Hard / Zacht
Alem	Weikesstraat (Boerenerf), fase 1	6	6			Hard
Ammerzoden	Ammerzoden Noord, fase 1	58	58			Hard
Ammerzoden	Ammerzoden Noord, Fase 2	32		32		Zacht
Ammerzoden	De Hoef – CPO Woonstichting de Kernen	7	7			Zacht
Ammerzoden	De Hoef – gedeelte Panen	40	40			Zacht
Ammerzoden	Kasteelpark	9	9			Hard
Ammerzoden	Zwin 1 – Pasnagelshof	6	7			Hard
Hedel	Grutakker, fase 2	19	19			Hard
Hedel	Grutakker, fase 2	14	14			Zacht
Hedel	Hondsnestraat Korenstraat*	96	60	36		Zacht
Hedel	Hooiweg (achterveld)	6	6			Hard
Hedel	Kon. Wilhelminastraat 50/Kon. Maximahof	22	23			Hard
Hedel	Kon. Wilhelminastraat 19-21	23		23		Zacht
Hedel	Uithovensestraat	90	60	30		Zacht
Heerewaarden	Varikse Driehoek	-12	30	9		Hard
Heerewaarden	Dorpshuis de Vrijheid	10		10		Zacht
Heerewaarden	Basisschool Tweestromen	10		10		Zacht
Hurwenen	Groenstraat	2	2			Zacht
Hurwenen	Wielewaallaan, fase 2	22	18	4		Hard
Kerkdriel	Brandweerkazerne Teisterbandstraat	4	4			Zacht
Kerkdriel	Centrumplan, fase 3 (Julianastr)/MCD-terrein	20	20			Hard
Kerkdriel	Empelenhof (Hoorzik), fase 2	11	11			Hard
Kerkdriel	Kerkdriel-Noord, oostelijk deel	140		84	56	Zacht
Kerkdriel	Kerkdriel-Noord westelijk deel	126	81	45		Hard
Maasdriel (diverse kernen)	Diverse particulier	110	50	60		Zacht
Rossum	Westeringshoek	73	51	22		RVS 24/05
Velddriel	Velddriel-Zuid	115	30	50	35	Zacht
Well	De Bogerd, fase 2	4	4			Hard
Totaal		1063	610	415	91	