

Advies : Maasdriel, ladder voor duurzame verstedelijking, 15 woningen Kerkdriel

Datum : 20 mei 2018
Opdrachtgever : Lycens
Ter attentie van : Suzan van Wijk-van Kooij
Projectnummer : 203X01487_1

Opgesteld door : Daan Goos
i.a.a. : Rian Vermeulen

Aanleiding

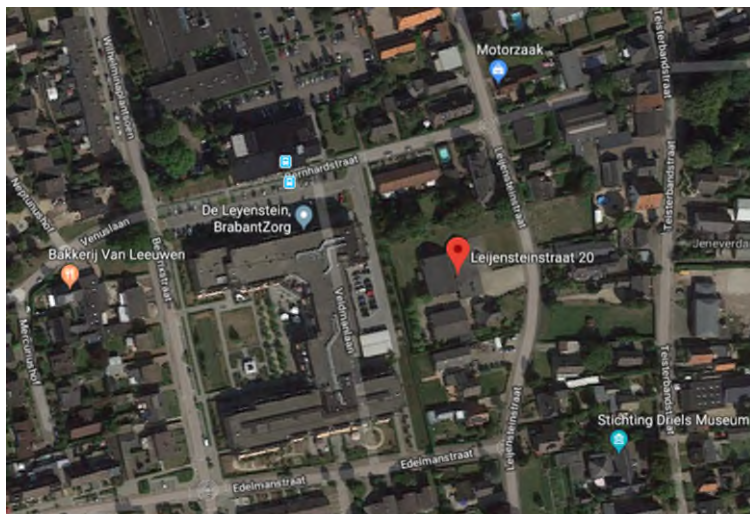
In Kerkdriel (gemeente Maasdriel) is een initiatief om 15 huurwoningen te realiseren aan de Leijensteinstraat 20-22. Het gaat om 11 appartementen en vier woningen gebouwd als tweekapper. De woningen worden als vrije sector huurwoningen in de markt gezet. Het planinitiatief mag worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, want het betreft een kwantitatieve toevoeging van meer dan 12 woningen. Zodoende is de toets van het woningbouwprogramma aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk (zie kader).

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Bro) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. 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.

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een locatie binnen de bebouwde kom en heeft de bestemming gemengd¹ (zie volgende figuur). Onderhavige notitie richt zich zodoende op de behoefteraming aan de woningen. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte wordt zowel kwantitatief (aantallen woningen) als kwalitatief (typologie etc.) in onderhavige notitie onderbouwd.

¹ Gemeente Maasdriel, Bestemmingsplan, Kerkdriel en Hoenzadriel 2013, vastgesteld 2014

Figuur 1: Planlocatie (Google Maps 2018)



Afbakening relevante regio

De relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Van belang is dat in 2015 de woonvisie Bommelerwaard is opgesteld, bestaande uit de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Navolgend wordt getoetst of dit gebied als relevante regio mag worden beschouwd. Een belangrijke indicator hiervoor is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar het betreffende gebied. Uit de volgende tabel wordt voorgerekend dat er in totaal 4.208 verhuizingen hebben plaatsgevonden in de Bommelerwaard, waarvan 2.710 binnen dit gebied. Dit komt neer op ca. 64% van de verhuizingen. Op basis hiervan mag de Bommelerwaard in beginsel als woningmarktregio worden beschouwd.

Tabel: Verhuizingen (abs.) binnen en naar Bommelerwaard (CBS 2018)

		Gemeente van vestiging	
		Maasdriel	Zaltbommel
Gemeente van vertrek	Maasdriel	1.113	126
	Zaltbommel	141	1.330
	Overig	716	782
	Totaal	1.970	2.238

In onderhavige notitie wordt de gemeente Maasdriel echter als relevante woningmarktregio beschouwd. Redenen hiervoor zijn de beperkte aard en omvang van het initiatief, waardoor het plan vooral de lokale woningmarkt bedient. Daarbij blijkt uit de voorgaande tabel dat de gemeente Maasdriel tamelijk autonoom als woningregio functioneert met 56% intragemeentelijke verhuizingen. Bovendien blijkt uit het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard 2015, dat er zowel in de gemeente Maasdriel, als de gemeente Zaltbommel een aanvullende woningbehoefte van 700 woningen is becijferd voor de periode 2015-2024. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de gemeente Zaltbommel een eigen woningbouwopgave kent en het relatief kleine planinitiatief in Maasdriel niet of nauwelijks effect heeft op de woningmarkt van Zaltbommel.

Onderzoek en kaders

De behoefteraming uit het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard is diverse keren geactualiseerd en voor diezelfde periode bijgesteld naar 1.080 woningen voor de gemeente Maasdriel. Dit blijkt uit cijfers van de grotere regio Rivierenland, waar de Bommelerwaard op haar beurt onderdeel van uitmaakt. Jaarlijks wordt het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland (hierna RWR genoemd) geactualiseerd en wordt geanalyseerd of het geplande programma voldoende aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2024. In onderhavige notitie wordt gebruik gemaakt van de meest actuele en openbaar beschikbare gegevens van de regio Rivierenland, specifiek gericht op gemeente Maasdriel.

Kwantitatieve; behoefte aangetoond

Er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan de 15 woningen in de gemeente Maasdriel. Hierbij is het volgende van belang. De volgende tabel toont de behoefte aan woningen in de regio Rivierenland. Uit de tabel blijkt dat er in totaal 10.500 woningen nodig zijn in de periode 2015-2024. Meer specifiek voor de gemeente Maasdriel is deze behoefte 1.100 woningen in diezelfde periode.

Het regionale woningbouwprogramma stelt de kaders voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's. In opdracht van gemeente Maasdriel en Zaltbommel is door Companen het woonbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 uitgevoerd (hierna WBO 2018). Dit onderzoek bevat de meest actuele weergave van de woningbehoefte binnen deze gemeenten voor de periode 2018 – 2028.

Uit het WBO 2018 blijkt dat er in de gemeente Maasdriel een behoefte is aan een toevoeging van 1080 woningen (groeiscenario) in de periode 2018- 2028. In het WBO 2018 is aangegeven dat in Kerkdriel samen met Hedel de grootste kwantitatieve vraag van de gemeente Maasdriel is te verwachten.

Met het woningbouwprogramma 2021-2030, d.d. 10 december 2020, dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognostiseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar. De geprognostiseerde woningbehoefte, de bandbreedte van 700 tot 1250 woningen, is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 en vormt daarmee de onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen dit woningbouwprogramma is de locatie Leijensteinstraat 20-22 als woninbouwinitiatief aangemerkt, de te realiseren woningen zijn daarmee al meegenomen bij de zachte plancapaciteit.

Het voorgaande wordt opgevat als een kwantitatieve behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma van het beschreven planinitiatief. Voor de hele regio Rivierenland zien we overigens hetzelfde beeld.

Tabel 1: Woningbouw; behoefte en plannen (Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland (RWR), 2017)

	kwantitatieve opgave wonen 2015-2025 (op basis van Primos2016)	oplevering 2015	restant kwantitatieve opgave wonen 2015-2025	bruto, gepland (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	onttrekkingen (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	netto totaal (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	% totaal tov kwantitatieve opgave wonen	bruto harde plancap (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	netto harde plancap (bruto - onttrekkingen)	harde plancap, percentage tov kwantitatieve opgave wonen
Buren	1.109	32	1.077	428	1	427	40%	341	340	32%
Culemborg	1.421	191	1.230	1.263	243	1.020	83%	1.132	889	72%
Geldermalsen	1.109	55	1.054	926	0	926	88%	699	699	66%
Lingewaal	343	37	306	319	48	271	88%	174	126	41%
Maasdriel	1.100	38	1.062	874	52	822	77%	389	337	32%
Neder-Betuwe	895	120	775	913	13	900	116%	366	353	46%
Neerijnen	553	26	527	598	5	593	113%	379	374	71%
Tiel	2.078	18	2.060	570	136	434	21%	389	253	12%
West Maas en Waal	777	78	699	601	0	601	86%	349	349	50%
Zaltbommel	1.115	120	995	975	95	880	88%	822	727	73%
totalen	10.500	715	9.785	7.467	593	6.874	70%	5.040	4.447	45%

Bron: woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen (peildatum 01-04-2016)

Kwalitatieve behoefte

Naast kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. Het beoogde woningbouwprogramma moet immers aansluiten bij de geconstateerde behoefte. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang.

- De 11 te realiseren appartementen worden toegevoegd aan de reguliere woningvoorraad maar zijn niet opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Dit project geeft echter een kans om invulling te geven aan een kwalitatieve behoefte gelet op de ligging tegenover het zorgcentrum De Leijenstein. Hierdoor wordt naast een tegemoetkoming aan de lokale behoefte aan middel dure huur voor senioren tevens kwalitatief voorzien in een locatie waar voor deze doelgroep zorg op korte afstand beschikbaar is. Ook is sprake van een korte afstand tot andere centrumvoorzieningen.
- De te realiseren twee-onder-een kapwoningen bedienen een aanzienlijk deel van de vraag zoals die geschetst is binnen de Woonvisie Bommelerwaard. Door woning aan dit woningsegment toe te voegen kunnen er meer 'instapwoningen' beschikbaar komen waardoor voorzien kan worden in de vraag naar doorstroming.
- Voorts bestaat het beoogde programma uit huurwoningen in het duurdere segment (vrije sector). Uit het WBO 2018 blijkt dat er in Kerkdriel behoefte is aan particuliere huurwoningen. In het WBO 2018 is voor de kern Kerkdriel aangegeven dat het voor de periode 2018-2028 gewenst is 25 eengezinswoningen en 10 meergezinswoningen in de particuliere huursector toe te voegen.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan de ladder. Er is zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aangetoond. Voorts betreft het een inbreidingslocatie, waardoor wordt aangesloten bij het gedachtegoed van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik.