

**stec**  
**groep**



# Laddertoets Vlielandersstraat Numansdorp

Stec Groep aan Bolton Ontwikkeling

**Jorn Matthijsse & Twan Thissen**  
16 februari 2017

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie en vraag .....	3
1.2	Onze aanpak .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1	Projectprofiel .....	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.3	Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie .....	6
2.4	'Trede 0': plan gemeentewerf Vlielandersstraat is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	7
2.5	Marktregio gemeente Cromstrijen, regionale afstemming binnen Hoeksche Waard .....	7
<b>3</b>	<b>Vlielandersstraat Numansdorp past binnen de Ladder</b>	<b>9</b>
3.1	Trede 1: plan Vlielandersstraat Numansdorp voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1.....	9
3.1.1	Kwantitatieve additionele behoefte aan circa 255 woningen in Cromstrijen in periode 2016-2026.....	9
3.1.2	Kwalitatief beeld: veel vraag naar grondgebonden woningen in de meer dorpse woonmilieus .....	10
3.2	Trede 2: plan Vlielandersstraat Numansdorp ligt binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan trede 2 .....	14
3.3	Trede 3: de planlocatie is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3.....	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie en vraag

U wilt graag woningbouw mogelijk maken op de locatie gemeentewerf Vlielandersstraat in Numansdorp in de gemeente Cromstrijen. Het plan omvat 18 woningen en ziet er volgens het verkavelingsplan als volgt uit:

- 13 rijwoningen, waarvan:
  - 9 starterswoningen<sup>1</sup>
  - 4 seniorenwoningen
- 4 twee-onder-een kapwoningen
- 1 vrijstaande woning



Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Buitensluis (2008) nog geen woonbestemming. Daarom heeft u een nieuw bestemmingsplan nodig voor de beoogde ontwikkeling. U bent zich bewust van de noodzaak om dit plan te checken en als nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in Numansdorp.

## 1.2 Onze aanpak

Om tot de Laddertoets te komen lopen we de treden van de Ladder systematisch af. Voor de Laddertoets beschrijven en beoordelen we:

- Trede 0: nieuwe stedelijke ontwikkeling, marktregio en regionale afstemming.
- Trede 1: vraag, aanbod en behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Trede 2: wel of geen bestaand stedelijk gebied en mogelijke alternatieven.
- Trede 3 passende ontsluiting van de locatie.

De resultaten van de Laddertoets werken we uit in voorliggende rapportage. Deze kunt u geheel of gedeeltelijk gebruiken als Laddermotivering in de toelichting van het bestemmingsplan voor plan gemeentewerf Vlielandersstraat.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor plan gemeentewerf Vlielandersstraat. Hiervan maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we 'trede 0' (is er überhaupt sprake van een stedelijke ontwikkeling?). Verder bepalen we in hoofdstuk 2 de marktregio van de beoogde ontwikkeling.

De drie treden van de Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Bij trede 1 bepalen we of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden. Trede 3 gaat over de ontsluiting van de planlocatie.

<sup>1</sup> Dit zijn betaalbare koopwoningen en daarmee primair gericht op starters op de koopmarkt, maar ook geschikt voor beginnende gezinnen.

# 2 Uitgangspunten

## 2.1 Projectprofiel

We bekijken de omgeving, ligging, ontsluiting en andere kenmerken van het plan met een marktbril. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel en dient als basis voor de Laddertoets hierna.

**Tabel 1: profiel gemeentewerf Vlielandstraat**

Kenmerk	Toelichting
Ligging	In de kern Numansdorp in de gemeente Cromstrijen
Ontsluiting	Via de Vlielandstraat en de Burgemeester de Zeeuwstraat
Omgevingskwaliteit	Centraal gelegen in de kern Numansdorp
Vigerende bestemming	'Maatschappelijk', 'wonen – garageboxen' en 'tuin'. Vigerend bestemmingsplan is 'Buitensluis' 2008
Beoogde bestemming	Wonen. Maximaal 18 woningen
Beoogd programma	9 (betaalbare) rijwoningen, 4 seniorenwoningen, 4 twee-onder-een kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Allen in de koopsector
Kwaliteit	Grondgebonden woningen in verschillende typen en prijsklassen. Centrum-dorps karakter
Doelgroep	Divers: koopstarters (alleenstaanden, stellen en beginnende gezinnen), gezinnen en senioren
Fasering	Volgens Woningbouwprogramma Hoeksche Waard: 2017/2018

Bron: Stec groep (2016).

**Figuur 1: ligging en omgeving plan gemeentewerf Vlielandstraat**



## 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet u die ontwikkeling motiveren volgens de treden van de Ladder.

In het Bro artikel 3.1.6. lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Daarnaast is de Ladder van toepassing op provinciale verordeningen en op strijdig gebruik met de 'uitgebreide' omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo).

De Ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De drie treden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro zijn als volgt:

### BRO ARTIKEL 3.1.6 LID 2

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

**Figuur 2: De treden van de Ladder**



Bron: Ministerie van I&M, 2012. Bewerking Stec groep, 2016.



## 2.3 Relevante beleidskaders vanuit regio en provincie

Hierna zetten we de belangrijkste vigerende beleidskaders uiteen, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkeling van het plan gemeentewerf Vlielandstraat en de toetsing aan de Ladder.

### Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en Verordening Ruimte: provinciale aanvaarding van regionale woonvisies als kader voor onderbouw woningbehoefte

De basis voor aanvaarding van een regionale woonvisie door de provincie Zuid-Holland is een actueel, kwantitatief en kwalitatief onderbouwd en regionaal afgestemd woningbouwprogramma. Gemeenten geven in regionaal verband een onderbouwing van de woningbehoefte en stemmen daarop woningbouwplannen af. Daarmee beoordeelt de provincie dit aspect niet per plan, maar voor het regionale woningbouwprogramma als geheel. Een regionale woonvisie wordt door de provincie als kader voor de onderbouwing van de woningbehoefte in bestemmingsplannen aanvaard wanneer deze voldoet aan:

1. een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma;
2. een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
3. een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen.

Wanneer een plan in regionaal verband is onderbouwd en afgestemd, door opname in het Regionale Woningbouwprogramma, voldoet het daarmee voor de provincie in principe aan trede 1 van de Ladder. Dat wil echter niet zeggen dat het plan daarmee ook direct in lijn is met de Bro-Ladder.

### Plan gemeentewerf Vlielandstraat past binnen de regionale Woonvisie Hoeksche Waard; regionaal afgestemd als categorie-1 plan

Op 3 november 2015 aanvaardde de provincie de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard en het bijbehorende woningbouwprogramma op voorwaarde van monitoring en actualisatie van het woningbouwprogramma voor 1 juli 2016. Het nieuwe programma is vastgesteld op 30 juni 2016. Dit geactualiseerde Regionale Woningbouwprogramma heeft een looptijd van tien jaar, maar wordt iedere drie jaar bijgesteld op basis van raming en prognose, en jaarlijks volgens actuele ontwikkelingen in de Hoeksche Waard.

Het Woningbouwprogramma geeft alle woningbouw plannen in de regio Hoeksche Waard weer, onderverdeeld in categorieën. Het plan gemeentewerf Vlielandstraat is gelabeld als categorie 1 plan en daarmee dus ook regionaal afgestemd:

*‘Categorie 1 – plannen of fases daarvan die binnen 5 jaar worden uitgevoerd. Voor de meeste geldt dat het bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is en dat er een overeenkomst is gesloten met een ontwikkelaar. Deze categorie past binnen de WBR-BP bandbreedte van het provinciale toetsingskader.’*

#### CATEGORISERING WONINGBOUWPROGRAMMA GEWIJZIGD

Ten opzichte van het woningbouwprogramma 2015 is de categorisering van plannen veranderd. In de oude situatie, waar in de Regionale Woonvisie vanuit wordt gegaan, bestond categorie 1 uit plannen voor de periode 2015-2019, categorie 2 uit plannen voor de periode 2020-2024 en categorie 3 voor plannen na 2024. Recent is echter besloten om categorie 3-plannen bij categorie 2-plannen onder te brengen. Categorie 3 is hiermee komen te vervallen. Categorie 1 en 2 plannen moesten volgens de Regionale Woonvisie binnen de bandbreedte van de WBR en BP passen. Omdat categorie 3 nu bij categorie 2 is gevoegd is het aantal plannen in deze categorie toegenomen en past dit niet meer binnen de bandbreedte. Dit geldt voor zowel de gemeente Cromstrijen als de regio Hoeksche Waard.

De categorie<sup>2</sup> 1-plannen passen zowel in Cromstrijen als in de regio Hoeksche Waard binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader. Kortom, met de opname in het geactualiseerde Woningbouwprogramma en aanvaarde regionale Woonvisie voldoet het plan gemeentewerf Vlielandstraat voor de provincie aan trede 1 van de Ladder. Of het plan voldoet aan de Bro-ladder checken we in hoofdstuk 3. Omdat het werken met prognoses gepaard gaat met onzekerheden checken we naast de ontwikkeling volgens WBR2016 en BP2016 ook de huishoudensontwikkeling volgens Primos2016, de meest gebruikte bevolkingsprognose in Nederland.

## 2.4 'Trede 0': plan gemeentewerf Vlielandstraat is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet namelijk de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

*'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.*

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 11 woningen<sup>3</sup>. Plan gemeentewerf Vlielandstraat maakt planologisch maximaal 18 woningen mogelijk en lijkt zich daarmee te kwalificeren als woningbouwlocatie in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

Om te bepalen of sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is daarnaast echter relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitensluis (2008) en heeft de bestemmingen 'maatschappelijk', 'wonen – garageboxen' en 'tuin'. Daarmee maakt het vigerend bestemmingsplan wel al stedelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk, maar geen woningbouw. Plan gemeentewerf Vlielandstraat voorziet daarom in functieverandering en maakt substantieel nieuw ruimtebeslag mogelijk. Wij taxeren daarom dat sprake is van een NSO en dus een Ladderplichtig plan.

## 2.5 Marktregio gemeente Cromstrijen, regionale afstemming binnen Hoeksche Waard

Regionale afstemming binnen de regio Hoeksche Waard is vereist voor provinciale aanvaarding. Zoals al aangegeven wordt daaraan voldaan via de regionale Woonvisie met een regionaal afgestemd Woningbouwprogramma. Dat is overigens niet per se de marktregio voor uw plan. Die bestaat in onze ogen uit de gemeente Cromstrijen.

Bij de bepaling van de markt vraag voor het plan, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (Hoeksche Waard) waarbinnen op bestuurlijk vlak regionale afstemming plaatsvindt.

De reikwijdte van een plan wordt allereerst bepaald door de aard en omvang van het plan zelf. Een plan met een relatief standaard bouwprogramma en relatief kleine aantallen, zoals plan gemeentewerf Vlielandstraat, heeft een kleinere reikwijdte dan bijvoorbeeld een omvangrijk plan bestaande uit watergebonden villa's.

<sup>2</sup> Categorie 2 plannen: plannen die over vijf tot tien jaar moeten zijn uitgevoerd, tenzij eerder marktruimte beschikbaar komt, ook deze categorie past binnen de bandbreedte van het provinciale toetsingskader van WBR en BP. Categorie 3 plannen: plannen die nog geen concrete status hebben en waarvoor nog geen planning bestaat.

<sup>3</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS, 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921.

Verder is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente bepalend voor de omvang van de marktregio. In veel gevallen komt het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de gemeente waarin het is gelegen. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011-2014 tonen dat circa 48% van alle gevestigde personen in de gemeente Cromstrijen uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er sterke verhuisrelaties met omliggende gemeenten<sup>4</sup> als Oud-Beijerland (8%), Binnenmaas (8%) en Rotterdam (8%). De top zes is goed voor 80% van alle verhuisbewegingen naar Cromstrijen, en bestaat uit de regiogemeenten en de gemeente Rotterdam. De verhuisrelaties worden getoond naar aantal en aandeel in tabel 2.

**Tabel 2: verhuisbewegingen naar Cromstrijen naar herkomst, periode 2011 t/m 2014, top zes**

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
1. Cromstrijen	1.467	48%
2. Rotterdam	238	8%
3. Oud-Beijerland	249	8%
4. Binnenmaas	246	8%
5. Korendijk	165	5%
6. Strijen	93	3%
Totaal Hoeksche Waard	2.220	circa 72%
Overig (buiten Hoeksche Waard)	856	circa 28%
Eindtotaal	3.076	100%

Bron: Stec Groep (2016) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2011-2014.

Van de kopers van nieuwbouwwoningen komt in de periode 2005-2014 circa 70% uit de gemeente Cromstrijen zelf, blijkt uit de Monitor Nieuwe Woningen (BZK/WBI/Neprom). De nieuwbouwwoningmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de gehele woningmarkt in Cromstrijen. Wederom zijn er sterke relaties met buurgemeenten uit de regio Hoeksche Waard. Circa 27% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Cromstrijen komt uit een van de andere gemeenten in de Hoeksche Waard. Qua aantallen zijn de relaties op de nieuwbouwwoningmarkt echter beperkt, met in totaal 31 transacties buiten de gemeente Cromstrijen zelf in een periode van 10 jaar.

**Tabel 3: nieuwbouwwoningmarkt Cromstrijen naar herkomstgemeente (periode 2005 t/m 2014)**

Gemeente/regio	Aantal	Aandeel
Binnen Cromstrijen	74	70%
Binnen regio Hoeksche Waard	28	27%
Elders	3	3%

Bron: BZK/WBI/Neprom, 2016, bewerking Stec Groep (2016).

Doordat het zwaartepunt van de verhuisdynamiek binnen Cromstrijen ligt, vooral voor de nieuwbouwwoningmarkt, en het plan gemeentewerf Vlielandstraat in een relatief standaard en klein programma voorziet, valt de marktregio voor plan gemeentewerf Vlielandstraat samen met de gemeente Cromstrijen.

<sup>4</sup> Het rapport Woningmarktanalyse Hoeksche Waard 2016, opgesteld in opdracht van de vijf regiogemeenten en woningcorporatie HW wonen, bevestigt dit beeld. Deze analyse gaat uit van CBS-gegevens over periode 2006-2013, hieruit blijkt ook dat de binding met de eigen gemeente groot is (circa 43% tot 50%), met daarnaast sterke relaties met de andere regiogemeenten en Rotterdam.



# 3 Vlielandersstraat Numansdorp past binnen de Ladder

Plan Vlielandersstraat Numansdorp voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1), ligt binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2) en de planlocatie is bovendien goed ontsloten (trede 3). Daarmee past het plan binnen de Ladder. Hierna lichten we dit per trede toe.

## 3.1 Trede 1: plan Vlielandersstraat Numansdorp voorziet in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan trede 1

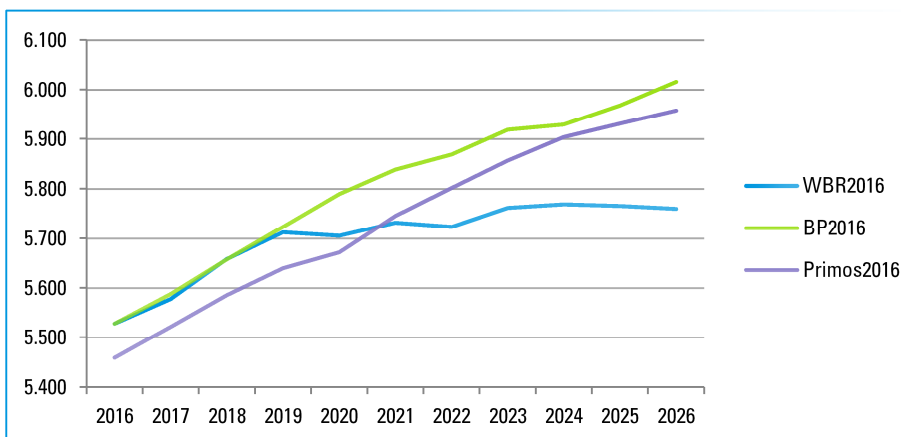
*'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.'* (Bro, artikel 3.1.6, lid 2 onder a).

Het aantonen van de actuele regionale behoefte heeft zowel een kwantitatieve als kwalitatieve kant. Hierna werken we beide afzonderlijk uit. Daarvoor zetten we eerst de ontwikkeling van de woningvraag af tegen het harde planaanbod in de marktregio. Zo bepalen we of het plan Vlielandersstraat voorziet in een kwantitatieve actuele regionale behoefte.

### 3.1.1 Kwantitatieve additionele behoefte aan circa 255 woningen in Cromstrijen in periode 2016-2026

Om de additionele woningvraag te bepalen kijken we opnieuw naar de Woningbehoefteraming 2016 (WBR) en de Bevolkingsprognose 2016 (BP) van de provincie Zuid-Holland<sup>5</sup> en vullen we deze aan met Primos 2016, de meest gebruikte bevolkingsprognose in Nederland. Zo doen we zo veel mogelijk recht aan de onzekerheden rondom prognoses. Onderstaande figuur geeft de huishoudensontwikkeling volgens de drie prognoses over de periode 2016-2026 weer.

**Figuur 3: huishoudensontwikkeling gemeente Cromstrijen 2016-2026**



Bron: ABF Research, Primos2016, WBR2016, BP2016, bewerking Stec Groep (2016).

<sup>5</sup> Elke drie jaar maakt de provincie Zuid-Holland een nieuwe Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose, die door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld als cijfermatige grondslag voor woningbouwprogramma's.

Zoals blijkt uit figuur 3 groeit het aantal huishoudens in de gemeente Cromstrijen de komende 10 jaar volgens alle prognoses verder door. Volgens WBR2016 stabiliseert het aantal huishoudens rond het jaar 2019. Volgens BP2016 en Primos2016 groeit het aantal huishoudens echter ook na 2019 relatief sterk verder<sup>6</sup>. De Woningmarktanalyse Hoeksche Waard 2016<sup>7</sup> ondersteunt dit beeld, en laat ook in de jaren na 2025 nog relatief sterke groei zien van de woningbehoefte in de gemeente Cromstrijen. We zien bovendien dat, zeker op de wat langere termijn, BP2016 de meeste raakvlakken vertoont met Primos2016. We vinden het daarom gerechtvaardigd om voor de gemeente Cromstrijen in het vervolg van deze behoefteanalyse BP2016 als uitgangspunt te nemen.

In onderstaande tabel tonen we de huishoudensgroei in de periode 2016 t/m 2025 volgens BP2016 voor de gemeente Cromstrijen en de regio Hoeksche Waard. Door vervolgens de harde plancapaciteit te confronteren met de additionele woningvraag berekenen we de kwantitatieve woningbehoefte.

**Tabel 4: additionele behoefte volgens BP2016 in Cromstrijen en de Hoeksche Waard**

	Cromstrijen	Hoeksche Waard
Additionele woningvraag 2016 t/m 2025	488	2.289
Harde plancapaciteit <sup>8</sup>	235	1.160
<b>Additionele behoefte</b>	<b>253</b>	<b>1.129</b>

Bron: BP2016, Woningbouwprogramma Hoeksche Waard, bewerking Stec Groep (2016).

In het Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 blijkt dat er in de gemeente Cromstrijen 235 woningen zijn vastgelegd in juridisch harde plannen. Afgezet tegen de woningvraag volgens BP2016 resteert er een additionele behoefte van circa 255 woningen. Het plan 'gemeentewerf Vlielandstraat' maakt de bouw van 18 woningen planologisch mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve actuele regionale behoefte in de gemeente Cromstrijen.<sup>9</sup> Voor de volledigheid: ook in de regio Hoeksche Waard is sprake van een additionele behoefte, van circa 1.130 woningen.

### 3.1.2 Kwalitatief beeld: veel vraag naar grondgebonden woningen in de meer dorpse woonmilieus

Naast een afweging van de kwantitatieve behoefte, vraagt de Ladder ook een kwalitatieve afweging. Zojuist constateerden wij dat er voldoende kwantitatieve behoefte is in Cromstrijen. Plan gemeentewerf Vlielandstraat maakt 18 grondgebonden woningen mogelijk in verschillende typen en prijsklassen. Hier checken we of plan gemeentewerf Vlielandstraat, met het beoogde woningbouwprogramma, ook voorziet in een kwalitatieve behoefte. Hiervoor maken wij gebruik van woonvoorkeuren van huishoudens uit het WoON2015; hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek en van de recent verschenen Woningmarktverkenning 2016. De Woningmarktverkenning biedt inzichten in veranderingen in de woningbehoefte op het schaalniveau van de regio Hoeksche Waard, met WoON2015 kunnen we specifiek inzoomen op de situatie in de gemeente Cromstrijen.

<sup>6</sup> Let wel: volgens Primos2016 vlakkt de groei op termijn af. Na 2026 is de huishoudensgroei naar verwachting zeer beperkt.

<sup>7</sup> Volgens de Woningmarktanalyse Hoeksche Waard 2016 groeit de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Cromstrijen in periode 2015 t/m 2025 met circa 480 woningen, waarvan circa 285 in Numansdorp en circa 195 in Klaaswaal. In de periode 2025 t/m 2035 groeit de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Cromstrijen volgens de Woningmarktanalyse 2016 verder met circa 450 woningen.

<sup>8</sup> Gebaseerd op Woningbouwprogramma Hoeksche Waard (30-06-16) en telefonisch contact met de gemeente Cromstrijen (8-12-16).

<sup>9</sup> Let wel: er hangen nog relatief veel zachte plannen boven de markt in de gemeente Cromstrijen. Zachte plannen kunnen Ladderruimte opsouperen voor uw plan, zodra ze eerder dan uw ontwikkeling hard worden.

**Additionele vraag naar 210 woningen in centrum-dorpse woonmilieus<sup>10</sup>, maar nog geen hard planaanbod in centrumdorpse woonmilieus aanwezig**

De gemeente Cromstrijen bestaat, evenals de andere gemeenten in de Hoeksche Waard vooral uit centrum-dorpse woonmilieus. In het woningbouwprogramma Hoeksche Waard is het plan gemeentewerf Vlielandstraat gelabeld als centrum-dorps woonmilieu. Gezien de context, aard en omvang van het woningbouwprogramma in het plan lijkt dit ons een juiste classificatie.

Tabel 5 geeft de voorkeuren van verhuiscapaciteit van huishoudens in de gemeente Cromstrijen naar centrum-dorpse (dus zowel dorpse als centrumdorpse) woonmilieus weer. Geconfronteerd met de additionele woningvraag volgens BP2016 volgt de potentiële vraag naar woningen in dorpse en centrumdorpse woonmilieus voor de jaren 2016-2026. Uit de analyse blijkt dat circa 43% van de verhuiscapaciteit van huishoudens in de gemeente Cromstrijen de voorkeur geeft aan een dorps of centrumdorps woonmilieu. Vertaald naar potentiële vraag betekent dit in de periode 2016-2026 circa 210 extra woningen in dorpse of centrumdorpse woonmilieus.

Na confrontatie met het harde planaanbod in centrum-dorpse woonmilieus (193 woningen) resteert een additionele behoefte aan 17 woningen in centrum-dorpse woonmilieus. Het harde planaanbod in de gemeente Cromstrijen bestaat echter grotendeels uit plannen in dorpse woonmilieus (zie tabel, 193 woningen van in totaal 235 woningen in harde plannen). Er zijn in de gemeente Cromstrijen geen harde plannen in centrumdorpse woonmilieus. Het plan gemeentewerf Vlielandstraat is daarmee het enige plan dat de vraag naar centrumdorps wonen bedient. Dit maakt plan Vlielandstraat positief onderscheidend.

Belangrijk is verder dat vrijwel de gehele harde plancapaciteit aan dorpse woonmilieus in beslag wordt genomen door het plan Torensteepolder fase 1. In onze ogen concurreert dit plan slechts beperkt met de beoogde ontwikkeling, omdat er in dat plan een bouwprogramma wordt gerealiseerd dat qua aard, omvang en ligging nauwelijks vergelijkbaar is met het plan gemeentewerf Vlielandstraat. Plan Vlielandstraat is daarmee lokaler qua oriëntatie dan de Torensteepolder.

**Tabel 5: additionele behoefte centrum-dorpse woonmilieus in Cromstrijen**

Gemeente	Voorkeur centrum-dorpse woonmilieus	Additionele woningvraag 2016 - 2026	Potentiële vraag centrum-dorpse woonmilieus	Hard planaanbod centrumdorpse woonmilieus	Hard planaanbod dorpse woonmilieus	Additionele behoefte
Cromstrijen	43%	488	210	0	193	17

Bron: BP2016, ABF Research (2015), WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel West-Nederland, gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners in de provincie Zuid-Holland en weinig stedelijke gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners). Bewerking Stec Groep (2016).

Uit de Woningmarktverkenning 2016 blijkt dat er, gebaseerd op de huidige woonmilieu-indeling<sup>11</sup>, grote vraag is naar woningen in het stads- of dorpscentrum en de (herstructurering van) wijken die daar direct tegenaan liggen. Plan gemeentewerf Vlielandstraat ligt in het dorpscentrum van Numansdorp, en kan daardoor in deze vraag voorzien.

<sup>10</sup> WoON2015 (gebaseerd op AFB woonmilieutypologie) maakt geen uitsplitsing naar dorpse en centrumdorpse woonmilieus en schaaft beide onder de noemer 'centrum-dorps'. Niet inzichtelijk is hoe die onderlinge verdeling zich precies verhoudt.

<sup>11</sup> De provincie Zuid-Holland plaatst (in de Staat van Zuid-Holland, 7 december 2016) kanttekeningen bij de uitkomsten van de Woningmarktverkenning 2016. Onder meer bij de huidige indeling in woonmilieus, die is gebaseerd op statistische gegevens. Een indeling in meer gedetailleerde en praktijkgerichte woonmilieus geniet de voorkeur.

### Additionele behoefte aan circa 80 grondgebonden woningen in Cromstrijen

In de gemeente Cromstrijen heeft circa 62% van de verhuiscapaciteit huishoudens een voorkeur voor een grondgebonden woning. Geconfronteerd met de woningvraag volgens BP2016 voor de periode 2016-2026 betekent dit een additionele vraag naar circa 300 grondgebonden woningen. Een groot deel van de harde plancapaciteit in de gemeente Cromstrijen bestaat uit grondgebonden woningen, circa 220 woningen<sup>12</sup>. Er resteert daarom in de marktregio een additionele behoefte aan circa 80 grondgebonden woningen.

**Tabel 6: additionele behoefte grondgebonden woningen in Cromstrijen**

Gemeente	Voorkeur grondgebonden woning	Additionele woningvraag 2016 - 2026	Potentiële vraag ggb woningen	Hard planaanbod ggb woningen	Additionele behoefte
Cromstrijen	62%	488	300	220	80

Bron: BP2016, ABF Research (2015), WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel West-Nederland, gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners in de provincie Zuid-Holland en weinig stedelijke gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners). Bewerking Stec Groep (2016).

Hoewel het harde planaanbod dus grotendeels uit grondgebonden woningen bestaat zitten er grote verschillen tussen diverse typen grondgebonden woningen. Een plan dat voorziet in landgoederen<sup>13</sup> concurreert immers in kwalitatieve zin niet met een plan dat (grotendeels) voorziet in de bouw van rijwoningen. Het plan gemeentewerf Vlielandersstraat maakt rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en een vrijstaande woning mogelijk.

Bovendien is ook de ligging van die grondgebonden woningen zeer bepalend voor de kansrijkheid. Een grondgebonden woning binnen handbereik van voorzieningen ligt beter in de markt dan diezelfde woning in een voorzieningsarme omgeving. Zo bezien kan het plan gemeentewerf Vlielandersstraat daarom voorzien in een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen.

In onderstaande tabel zijn de voorkeuren van verhuiscapaciteit huishoudens met een voorkeur voor een grondgebonden woning verder uitgesplitst naar type grondgebonden woning. Na confrontatie met het aanbod van deze woningtypen in harde plannen bepalen we zo per type of sprake is van een additionele behoefte.

**Tabel 7: additionele behoefte grondgebonden woningen naar type in Cromstrijen**

Woningtype	% voorkeur	Potentiële vraag	Aanbod in harde plannen	Additionele behoefte
Rij-/hoekwoning	55%	165	55	110
Twee-onder-een kapwoning	18%	54	33	21
Vrijstaande woning	26%	78	118 <sup>14</sup>	-40
Anders/onbekend	1%	3	29	-26
Totaal	100%	300	235	65

Bron: Woningbouwprogramma Hoeksche Waard, 2015-2024, ruimtelijkeplannen.nl, BP2016, ABF Research (2015), WoOn2015 (doorsnedes: Nederland, weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel West-Nederland, gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners in de provincie Zuid-Holland en weinig stedelijke gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners). Bewerking Stec Groep (2016).

Van de verhuiscapaciteit huishoudens met een voorkeur voor een grondgebonden woning heeft 55% een voorkeur voor een rij- of hoekwoning, 18% voor een twee-onder-een kapwoning en circa 26% een voorkeur voor een vrijstaande woning.

<sup>12</sup> In totaal zijn er in de gemeente Cromstrijen harde plannen voor circa 12 appartementen.

<sup>13</sup> Plan Torensteepolder Landgoederen voorziet in de ontwikkeling van circa 42 landgoederen, in de periode 2016-2023, volgens Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024.

<sup>14</sup> Inclusief 42 woningen in plan Torensteepolder Landgoederen (Woningbouwprogramma HW), 76 kavels in plan Torensteepolder fase 1 (bestemmingsplan Torensteepolder, september 2015).

Uit de tabel blijkt dat sprake is van een additionele behoefte aan rij- en hoekwoningen en twee-onder-een kapwoningen. Het plan Vlielandstraat maakt 13 rijwoningen en 4 twee-onder-een kapwoningen mogelijk en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte. Daarnaast maakt het plan 1 vrijstaande woning mogelijk. Een groot deel van het harde planaanbod bestaat al uit vrijstaande woningen. Omdat het in plan Vlielandstraat slechts 1 vrijstaande woning betreft verwachten wij niet dat vraag-aanbodverhoudingen hierdoor worden verstoord.

Daarnaast draagt het beoogde programma bij aan de hoofddoelen uit de regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode de volgende doelen centraal:

- Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag.
- Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen.
- Op peil houden van voorzieningen.
- Bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters.
- Zorgen voor genoeg betaalbare (huur)woningen.

Een deel van het beoogde programma in plan gemeentewerf Vlielandstraat kan, juist gezien de gunstige ligging nabij voorzieningen, voorzien in de behoefte aan voldoende geschikte woningen voor starters en voor mensen met een zorgvraag. Een van de doelen is het beperken van het risico op een te grote voorraad eengezinswoningen. Dit woningtype is gezien de ligging van het plan op deze locatie echter wel het meest geschikt om in te passen. Invulling met appartementen lijkt ons hier minder inpasbaar, vanwege de direct aangrenzende bestaande woningbouw.

Kortom, de toevoeging van dit selecte aantal woningen draagt bij aan de genoemde doelen. In welke prijsklassen de woningen van de beoogde ontwikkeling vallen is nog niet bekend. Uit de Woningmarktanalyse 2016 blijkt echter in de gemeente Cromstrijen voor de periode 2015 - 2025 een additionele vraag naar zowel goedkope als middeldure en dure koopwoningen, waarbij de vraag naar middeldure koopwoningen het grootst is

#### MOGELIJKE PLANOPTIMALISATIES VOOR EEN NOG VRAAGGERICHTER PROGRAMMA

De woningen die u nu als starterswoning in de markt zet vinden wij ook kansrijk om als levensloopbestendig (te maken) woning in de markt te zetten. De diepe achtertuinen bieden ruimte om (nu of op termijn) uit te bouwen, zodat alle hoofdvertrekken gelijkvloers gerealiseerd kunnen worden. Het is daarvoor van belang hier ook in de plattegrond van de woningen rekening mee te houden.

Zo bedient u nu wellicht startende doelgroepen, zoals naar voren komt uit de doelen uit de Regionale Woonvisie, maar draagt u ook bij aan een vraaggerichte woningvoorraad op termijn. Ook in de Woningmarktanalyse 2016 wordt, onder andere door verdubbeling van het aantal 75-plus huishoudens, de aanbeveling gedaan om in te zetten op levensloopbestendige woningen.

Wij adviseren u daarom om starterswoningen niet expliciet als starterswoning te oormerken.





### 3.3 Trede 3: de planlocatie is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3

*‘Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld’.*

We constateerden bij trede 2 dat gemeentewerf Vlielandersstraat binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De Ladder vraagt dan niet expliciet om een motivering over de ontsluiting van de locatie. Omdat we de gedachte achter de Ladder onderschrijven en graag volledig zijn nemen we hier toch een beknopte motivering van trede 3 op.

Wat passend ontsloten is hangt in onze ogen af van de aard en omvang van de functie. Voor een bedrijventerrein is bijvoorbeeld een andere ontsluiting passend dan voor een woonwijk. Daarbij speelt ook de doelgroep van het woningbouwproject een rol. Zo stellen gezinnen met kinderen andere eisen aan de ontsluiting dan jonge alleenstaanden.

Het plan gemeentewerf Vlielandersstraat richt zich, met diverse woningtypen op verschillende doelgroepen en kan daarmee inspelen op diverse kwalitatieve behoeften. We kijken hier daarom naar de ontsluiting van de locatie met verschillende modaliteiten.

De autobereikbaarheid van de locatie is goed. Via de op 200 meter van de planlocatie gelegen Burgemeester de Zeeuwstraat kan via de N487 binnen circa 5 autominuten snelweg A29 worden bereikt. De locatie is ook met het OV goed bereikbaar. Op circa 200 meter van de planlocatie liggen bushaltes waarvandaan bussen meerdere malen per uur vertrekken richting Rotterdam-Zuidplein. Dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt en een huisarts liggen binnen 300 meter van de planlocatie en zijn daarmee binnen handbereik. Kortom, gemeentewerf Vlielandersstraat is passend ontsloten.