

Onderzoek Woningbouwplannen Hoeksche Waard

Project	Bestemmingsplan Torensteepolder 2015
Opdrachtgever	Gemeente Cromstrijen
Contactpersoon	dhr. D. van de Rijdt
Werknummer	712.407.00
Datum	8 september 2015
Bijlage	'Overzicht woningbouwplannen'

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Cromstrijen is een onderzoek gedaan naar de woningbehoeften en alle lopende woningbouwplannen in de woningmarktregio Hoeksche Waard. Doel van het onderzoek is na te gaan of er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat voor het beoogde programma in het woningbouwproject Torensteepolder.

In april 2015 is per gemeente in beeld gebracht welke woningbouwplannen bekend zijn, wat het beoogde programma is, de urgentie en de marktkansen. Vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt 10 jaar vooruit gekeken. Daarom betreft het zowel plannen die tot 2020 zijn voorzien als alle plannen die daarna zijn voorzien. Deze woningbouwplannen zijn beoordeeld op 'hardheid'¹ en is zowel kwantitatief als kwalitatief vergeleken met de woningbehoeften. Deze vergelijking dient als basis voor de verantwoording van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens is voor deze woningbouwplannen een beoordeling opgenomen of deze plannen als alternatief kunnen dienen voor het beoogde programma in de Torensteepolder. Deze beoordeling dient als basis voor de verantwoording van trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In hoofdstuk 2 van deze notitie is het beoogde programma in de Torensteepolder opgenomen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de afbakening van de marktregio welke gehanteerd wordt in dit onderzoek. Hoofdstuk 4 gaat in op de woningbehoefte in de marktregio. In hoofdstuk 5 wordt deze behoefte vergeleken met het woningaanbod. Hoofdstuk 6 zijn de prioritairere woningbouwprojecten in de regio Hoeksche Waard beoordeeld die op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking voorrang moeten krijgen boven Torensteepolder en die als alternatief zouden dienen voor de Torensteepolder.

In de bijlage van deze notitie is een overzicht in tabelvorm opgenomen van de woningbouwplannen in de marktregio. In deze tabel is de 'hardheid' van deze woningbouwplannen weergegeven alsmede de beoordeling waarom deze niet als alternatieve locatie zouden kunnen dienen voor het beoogde programma in Torensteepolder. Deze gegevens zijn verkregen op basis van de regionale woningbouwinventarisatie en interviews met medewerkers wonen van de betreffende gemeenten. Het onderzoek heeft zich gericht op alle mogelijke locaties voor woningbouwontwikkeling, waaronder

¹ Hard wil zeggen woningbouwplannen waarvoor minimaal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In de jurisprudentie wordt het begrip 'hard' nog iets strikter uitgelegd en moet minimaal sprake zijn van een vastgesteld bestemmingsplan dan wel een ontwerpbestemmingsplan waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Het bestemmingsplan Torensteepolder is in het onderzoek niet meegenomen als 'hard' plan.

locaties waarvoor nog geen plannen liggen. Alle mogelijke locaties en alternatieven voor woningbouwontwikkeling zoals vrijkomend maatschappelijk vastgoed of voormalige bedrijfslocaties binnen de gemeenten van de Hoeksche Waard zijn tevens opgenomen in het overzicht. Expliciet is nagegaan of er ook geen andere locaties blijken te zijn, die nog geen onderdeel uitmaken van een plan en die wel een alternatief voor de Torensteepolder kunnen vormen.

2. Beoogd programma

Het bestemmingsplan Torensteepolder 2015 voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met 179 nieuwe woningen. In het woongebied wordt het volgende programma beoogd:

Type woningen	Doelgroep	Woonmilieu	Prijsklassen (€)		Bijzonderheden
			Huurwoningen	Koopwoningen	
12 appartementen	Senioren	Dorps	652 – 800 800+	168.000-200.000 200.000-250.000 250.000-320.000	Zorg
17 rijenwoningen	Senioren	Dorps	652 – 800 800+	168.000-200.000 200.000-250.000 250.000-320.000	
38 rijenwoningen;	Senioren Gezinnen Starters ?	Dorps		168.000-200.000 200.000-250.000 250.000-320.000	
33 2 onder 1 kap woningen	Senioren Gezinnen	Dorps		250.000-320.000 320.000-430.000	
76 kavels (bijzonder woonmilieu);	Senioren Gezinnen	Dorps met landelijk karakter		200.000-250.000 250.000-320.000 320.000-430.000 430.000+	
3 ruimte voor ruimte woningen.	Senioren Gezinnen	Dorps		250.000-320.000 320.000-430.000 430.000+	

Tabel aantal/type woningen, woonmilieus, doelgroepen en prijsklassen

Het stedenbouwkundig plan voor de Torensteepolder voorziet in nieuw woongebied met een hoog ambitieniveau. Gestreefd wordt naar een voortzetting van het kleinschalige en dorpse karakter van Numansdorp en wonen in een groene omgeving.

Om de ruimtelijke aansluiting op de bestaande kern van Numansdorp te waarborgen en een verbinding te leggen met Buitensluis wordt ingezet op een fasering in zuidelijke richting. De woonwijk Torensteepolder zal gefaseerd ontwikkeld worden in een bouwstroom van minimaal 18 woningen per jaar. Dat betekent dat het plan binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd zal worden.

Van noord naar zuid wordt steeds meer ruimte geboden aan water en groen en ontstaat een logische overgang naar de landelijke omgeving. In een lage dichtheid worden woningen voorzien met veel ruimte voor water en groen. Kenmerkend voor de voortzetting van het dorpse karakter van het nieuwe woongebied is hierbij de grote ruimte die geboden wordt om in een landschappelijke omgeving vrijstaande en half vrijstaande woningen te realiseren.

Het beoogde woonmilieu in de Torensteepolder is conform de indeling Kleurenwaaier² (uitgave van Bestuurlijk platform Zuidvleugel, 2009 i.s.m ABF) aan te merken als een dorps woonmilieu. Deze indeling in woonmilieus wordt nu nog steeds gehanteerd en is als uitgangspunt genomen voor het ABF woononderzoek 2013 in de provincie Zuid-Holland. In de Torensteepolder is binnen dit dorps woonmilieu een onderscheid te maken naar het noordelijk deel waar 100 woningen worden gerealiseerd in een dichtheid van 15 woningen per hectare en het zuidelijk deel (79 kavels) met een lagere dichtheid (6 woningen per hectare). Gesteld kan worden dat sprake is van een dorps

² 'Kleurenwaaier Zuidvleugel', augustus 2009, Bestuurlijk Platform Zuidvleugel

woonmilieu dat naar het zuiden toe steeds meer landelijke kenmerken. Als totaalplan kent het plan Torensteepolder een dorps woonmilieu.

Al in het Masterplan Numansdorp Zuid, waarvan de gemeenteraad op 21 juni 2011 besloot tot gefaseerde uitvoering, werd de ambitie uitgesproken om in de Torensteepolder een bijzonder woonmilieu te willen realiseren. Het plan Torensteepolder wijkt stedenbouwkundig – in het zuidelijk deel - wezenlijk af van uitleglocaties zoals die elders in Nederland worden gebouwd. Er wordt gebouwd in een zeer lage dichtheid, met grote ruime kavels en veel water. Met name door de grote kavels van 1.000 tot 2.000 m² zal sprake zijn van een overwegend groene inrichting van het woongebied. Conform het masterplan opgesteld voor Numansdorp Zuid moet hier een woningbouwinvulling komen die zich uitstrekt van het bestaande dorp naar de rivier met een meer regulier woonmilieu met diverse woontypes aan de noordzijde en een groen/blauw woonmilieu met zeer lage dichtheid als verbindende schakel naar de rivier ten zuiden daarvan.

Door de ligging direct grenzend aan het Hoeksche Waard landschap en de ligging aan het Hollandsch Diep heeft de locatie de volgende kenmerken die (zeker in combinatie) elders in de regio niet te vinden zijn:

- Wonen in de polder (woonkavels direct gesitueerd in het Nationaal Landschap van de Hoeksche Waard)
- Wonen aan de rivier (Hollandsch diep binnen handbereik)
- Nabijheid Fort en landgoederen (omgeving met cultuurhistorische waarden en bijzondere natuurwaarden)
- Ruime recreatiemogelijkheden (haven,
- Centrale ligging in de regio (Numansdorp ligt midden in de Hoeksche Waard)
- Goede bereikbaarheid (de snelweg A29 is binnen 5 minuten bereikbaar)
- Groen wonen (landelijk karakter)
- Voorzieningen op loopafstand (De Voorstraat met winkelvoorzieningen in Numansdorp is op loopafstand bereikbaar).

Bovenstaande kenmerken sluiten aan op de behoefte zoals ook blijkt uit het USP rapport uit 2010. De huishoudens in de Hoeksche Waard hebben vooral behoefte aan:

- Groene (landelijke) omgeving
- Rustige omgeving
- Sociale cohesie
- Kindvriendelijk
- Geen hoogbouw
- In de nabijheid van winkels

Dit maakt het plan aantrekkelijk voor de woningzoekende die op zoek is naar een geschikt woningtype in de regio. De ligging centraal in de Hoeksche Waard maakt de locatie voor alle woningzoekende in de gemeenten van de Hoeksche Waard bereikbaar.

3. Woningmarktregio

3.1 Inleiding

Aan de hand van de marktregio is vraag en aanbod in beeld gebracht. Over de omvang van de marktregio bestaat geen afbakening of definitie in het Bro. De omvang verschilt in feite per ontwikkeling en wordt niet primair bepaald door bestuurlijke regio's of grenzen. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en tussen de gemeente waar de ontwikkeling is gelegen. Daarnaast is de ligging en het (kwalitatieve) programma van belang.

3.2 Verhuisbewegingen

Een analyse van de verhuisbewegingen³ afkomstig van het CBS over de jaren 2004 tot 2014 in de gemeente Cromstrijen toont aan dat:

- 49% van alle verhuisde personen uit de gemeente zelf komt, 24% uit andere gemeenten in de Hoeksche waard en circa een kwart van buiten de regio;
- 69% van alle kopers van een nieuwbouwwoning uit de gemeente Cromstrijen komt en 19% uit andere gemeenten in de Hoeksche Waard.

Hieruit blijkt dat slechts circa een kwart van buiten de regio Hoeksche Waard komt. Dat de Hoeksche Waard het schaalniveau is waarbinnen zich het merendeel van de verhuisbewegingen afspeelt, blijkt ook uit enkele andere onderzoeken.

In november 2010 is in opdracht van het Samenwerkingsorgaan De Hoeksche Waard is door USP een woningbehoeftenonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting. De resultaten en conclusies die werden getrokken voor de regio Hoeksche Waard zijn naar alle waarschijnlijkheid nog steeds representatief voor de beschrijving van de woningbehoeften en verhuisbereidheid van huishoudens op dit moment. Dit onderzoek maakt duidelijk dat de behoefte om te verhuizen binnen de Hoeksche Waard groot is. Uit het onderzoek bleek namelijk dat 34% van alle huishoudens aangegeven heeft (wellicht) te willen verhuizen binnen 5 jaar. Van deze verhuiscapabele huishoudens was 88% voornemens te verhuizen binnen de regio Hoeksche Waard. Van de huishoudens uit Cromstrijen, die willen verhuizen binnen de regio Hoeksche Waard, wilde 85% binnen de gemeente blijven.

Op basis van dit woningbehoeftenonderzoek wordt geconcludeerd dat er een duidelijke voorkeur bestaat van een grote meerderheid van de verhuiscapabele huishoudens in de (bestuurlijke) regio Hoeksche Waard om binnen deze regio te blijven. Daarnaast is er een sterk regionaal verband in de verhuisstromen aangetoond.

Hiermee wordt geconcludeerd dat de Hoeksche Waard een logische marktregio vormt op basis van verhuiscapabele huishoudens en verhuisstromen.

In de Actualisatie 2013 Woonvisie Hoeksche Waard⁵, opgenomen in bijlage 3 van de toelichting, is een analyse gemaakt van de relaties binnen en buiten de Hoeksche Waard voor wat betreft verhuisbewegingen. Onder de verhuiscapabele in de regio is het gewenste het gewenste woningtype veruit de belangrijkste reden is om te verhuizen (49%). In combinatie met de conclusie het woningbehoeftenonderzoek van USP blijkt dat de inwoners van de Hoeksche Waard erg gebonden

³ Bron: CBS Statline '2015', cijfers over de jaren 2004 tot 2014

⁴ 'Woningbehoeftenonderzoek Hoeksche Waard', november 2010, USP Marketing Consultancy bv

⁵ 'Actualisatie Woonvisie 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Cromstrijen d.d. 17 december 2013

zijn aan en verbonden zijn met de Hoeksche Waard (pagina 3) moet de kracht van het plan Torensteepolder vooral gevonden worden in het bijzondere aanbod aan woningbouwtypen.

3.3 Programma

Daarnaast hangt de relevante marktregio af van het te realiseren programma. De reikwijdte van woningen in de lagere en middelhoge prijsklassen is beperkter dan voor dure woningen in een exclusief woonmilieu.

Het beoogde programma in de Torensteepolder maakt duidelijk dat de afbakening van de marktregio op basis van dit aspect een zekere mate van nuance behoeft. Het noordelijk deel met een meer traditioneel woningbouwprogramma, bestaat uit circa 100 woningen voor ouderen en gezinnen. Dit deel van het programma kan voorzien in een meer lokale behoefte. Het programma in het zuidelijk deel, bestaande uit 79 woningen, is exclusiever van opzet en heeft daarom een grotere bovenlokale aantrekkingskracht. Het totale programma is daarmee aan te merken als een mix van woningen waarmee in ieder geval de regio Hoeksche Waard wordt bediend. Door de bijzondere stedenbouwkundige opzet en groen/blauwe karakter van het dorpse woonmilieu is een bovenregionale aantrekkingskracht niet uit te sluiten.

3.4 Ligging

Ook de eigenschappen van de Hoeksche Waard en de ligging van de Torensteepolder daarbinnen dragen bij aan de keuze voor de Hoeksche Waard als relevante marktregio. De Torensteepolder is centraal gelegen in de Hoeksche Waard over de omliggende gemeenten. De gemeenten in de regio Hoeksche Waard vertonen veel overeenkomsten in woningaanbod, woonmilieus (dorps en landelijk). Gesteld wordt dat de fysieke leefomgeving en identiteit als eiland de Hoeksche Waard een logische afbakening van een woningmarktregio vormt. De Hoeksche Waard wordt nog altijd aan alle zijden fysiek begrensd door water en het aantal oeververbindingen met het ommeland is beperkt. Dit versterkt het naar binnen gekeerde karakter van het eiland, en van de woningmarkt. Ook in het convenant Regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020 is dit door alle betrokken gemeenten erkend en overeengekomen (3 oktober 2013).

Ook in paragraaf 2.2.3 van het Programma Ruimte (onderdeel van de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014) is de Hoeksche Waard door de provincie Zuid-Holland als één woningmarkt gedefinieerd.

3.5 Conclusie

De gegevens met betrekking tot de verhuisbewegingen en de ligging van de locatie centraal in de Hoeksche Waard tonen aan dat de regio Hoeksche Waard aangehouden moet worden als marktregio in dit onderzoek. Het hanteren van de Hoeksche Waard als marktregio houdt automatisch in dat ook de lokale woningmarkt bediend wordt. Om die reden is in dit onderzoek de Hoeksche Waard als uitgangspunt genomen voor de marktregio, maar is ook steeds getoetst aan de lokale behoefte.

4. Trede 1 'Behoeft'

4.1 Inleiding

De eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking eist dat aan een ruimtelijke besluit, dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een aangetoonde regionaal afgestemde behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) ten grondslag ligt. Ingevolge art. 3.1.6 tweede lid van het Bro moet dit in de plantoelichting inzichtelijk zijn gemaakt.

Deze behoefte moet zowel kwantitatief als kwalitatief worden aangetoond. In de kwantitatieve benadering staan aantallen woningen centraal. In de kwalitatieve benadering staan de kwaliteiten van de woonomgeving en gespecificeerde behoeften centraal. Dit kent uiteenlopende indelingen zoals woonmilieus, woningtypen, huur- koopverhoudingen en prijsklassen.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De Woningbehoefteraming 2013 en de Bevolkings Prognose 2013 van de provincie Zuid-Holland zijn beide vastgelegd in het Programma Ruimte. Het Programma Ruimte is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 9 juli 2014. De Woningbehoefteraming 2013 (hierna: WBR2013) is gehanteerd om voor de periode 2014-2024 de woningbehoefte in beeld te brengen. De WBR2013 is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, die door GS wordt vastgesteld als cijfermatige grondslag voor woningbouwprogramma's. In de BP2013 is de ontwikkeling van de bevolking voorspeld op basis van woningbouwvooruitzichten.

Onderstaande tabel geeft de kwantitatieve woningbehoefte weer in de marktregio Hoeksche Waard alsmede de lokale behoefte in de gemeente Cromstrijen. Uit deze tabel blijkt dat in de regio Hoeksche Waard tot en met 2024 behoefte is aan 2.066 woningen conform de WBR2013. Indien wordt uitgegaan van de BP2013 is sprake van een woningbehoefte in de marktregio Hoeksche Waard die tot 2024 ruim 350 woningen hoger ligt, namelijk 2.425 woningen. Lokaal ligt de behoefte conform de WBR2013 op 234 woningen, conform de BP2013 op 207 woningen.

jaar	Hoeksche Waard		Cromstrijen	
	WBR2013	BP2013	WBR2013	BP2013
2015	306	377	17	21
2016	240	377	38	24
2017	240	377	38	24
2018	240	377	38	24
2019	240	377	38	24
2015 t/m 2019	1.266	1.885	169	117
2020	160	108	13	18
2021	160	108	13	18
2022	160	108	13	18
2023	160	108	13	18
2024	160	108	13	18
2020 t/m 2024	800	540	65	90
Totaal 2015-2024	2.066	2.425	234	207

Tabel woningbehoefteraming, bron: WBR2013 en BP2013

Om hieruit de kwantitatieve vraag te extraheren dient de bovenstaande kwantitatieve behoefte tegenover het aanbod gezet te worden.

In de bijlage van dit onderzoek is een volledig overzicht met bouwplannen opgenomen. Dit betreffen alle bekende bouwplannen voor woningbouw in de Hoeksche Waard in de periode tot en met 2014. Uit het onderzoek blijkt dat binnen de regio meer woningbouwplannen gepland zijn dan de absolute woningbehoefte. Van een groot deel van deze plannen is de ontwikkeling onzeker, of worden voorlopig niet ontwikkeld of pas na 2024 voorzien. Zolang deze bestemmingsplan-technisch hard zijn, concurreren ze echter met de Torensteepolder. Om na te kunnen gaan of het woningplan Torensteepolder past binnen de regionale woningbehoefte, is daarom nagegaan welk deel van deze plannen als hard is aan te merken. Uit het overzicht in de bijlage wordt duidelijk dat voor 1.341 woningen sprake is van een onderliggend ontwerpbestemmingsplan. Dit houdt in dat deze plannen 'hard' zijn. Afgezet tegen de woningbehoefte van 2.066 woningen tot en met 2024 in de Hoeksche Waard resteert een vraag van 725 woningen. Voor deze behoefte aan 725 woningen zijn nog geen (ontwerp)bestemmingsplannen in procedure. Zoals onderstaande tabel weergeeft is het programma in de Torensteepolder met 179 woningen ruimschoots in de kwantitatieve behoefte in de Hoeksche Waard op te vangen.

Raming	Woningbehoefte	Woningaanbod	Resterende vraag	Programma Torensteepolder
WBR2013	2.066	1.341	+725	179
BP2013	2.425	1.341	+1.084	179

Tabel kwantitatieve woningbehoefte in de marktregio per saldo, bron: WBR2013, BP2013 en het 'Overzicht woningbouwplannen' in de bijlage

Geconcludeerd kan worden dat de woonbehoefte in de Hoeksche Waard groter is dan het aanbod aan harde plannen. De kwalitatieve behoefte voor de 179 woningen in de Torensteepolder is daarmee aangetoond.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

4.3.1 Woonmilieus

In een kwalitatieve benadering van de woningbehoeften staan de kwaliteiten van de woonomgeving centraal. Deze kwaliteiten kunnen worden vertaald naar woonmilieus. Een woonmilieu kenmerkt een wijk of buurt naar aanleiding van ligging, sociaal economische status en bebouwing.

De provincie Zuid-Holland heeft de gegevens uit de WBR2013 en de BP2013 gecombineerd met de Woningmarktverkenning 2013⁶. De resultaten hiervan zijn beschikbaar gesteld in de 'Staat van Zuid-Holland'⁷. Op de pagina 'Bandbreedte WBR-BP naar woonmilieus' is een verdeling van de woonbehoefte naar woonmilieus gemaakt. De volgende tabel geeft de woonbehoefte gespecificeerd naar de relevante woonmilieus weer.

⁶ 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013', r2013-00118BB, november 2013, ABF Research

⁷ <http://staatvan.zuid-holland.nl>

	Hoeksche Waard				Cromstrijen			
	WBR2013	Centrum	Dorps	Landelijk	WBR2103	Centrum	Dorps	Landelijk
2015	306	95	144	66	17	5	8	3
2016	240	75	113	52	38	12	18	8
2017	240	75	113	52	38	12	18	8
2018	240	75	113	52	38	12	18	8
2019	240	75	113	52	38	12	18	8
tm 2019	1266	395	596	274	169	53	80	35
2020	160	-30	172	17	13	-2	14	1
2021	160	-30	172	17	13	-2	14	1
2022	160	-30	172	17	13	-2	14	1
2023	160	-30	172	17	13	-2	14	1
2024	160	-30	172	17	13	-2	14	1
tm 2024	800	-150	860	85	65	-10	70	5
Totaal	2066	245	1456	359	234	43	150	40

Tabel woningbehoefteraming uitgesplitst naar woonmilieus, bron: Staat van Zuid-Holland, pagina 'Bandbreedte WBR-BP naar woonmilieus'

Uitgesplitst naar woonmilieus blijkt dat zowel lokaal als regionaal vooral behoefte is aan de dorps woonmilieus en in iets mindere mate aan de centrumdorps woonmilieus. De behoefte aan centrumdorps wonen is tot en met 2024 nog ruim 245 woningen in de regio en 43 woningen in Cromstrijen. De behoefte aan dorps wonen is in absolute zin het grootst met 1.456 woningen in de regio en 150 woningen in Cromstrijen. De woningbehoefte in de landelijke woonmilieus is tot en met 2024 circa 360 woningen voor de regio en 40 voor Cromstrijen.

Onderstaande tabel geeft de totale woningbehoefte weer conform de WBR2013 en de woningbehoefte per woonmilieu (dorps). In de Hoeksche Waard is behoefte aan 1.456 woningen in een dorps woonmilieu. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en het overzicht in de bijlage zijn in de tabel ook de 'harde' plannen weergegeven die voorzien in dit woonmilieu. In de Hoeksche Waard zijn er 620 woningen voorzien in harde plannen. Hierdoor resteert een behoefte aan 836 woningen. De Torensteepolder met 179 woningen in een dorps woonmilieu past binnen die behoefte.

Op lokaal niveau (gemeente Cromstrijen) is, conform de WBR2013, sprake van een woningbehoefte aan 234 woningen tot en met 2024. Aan harde plannen zijn daar alleen de plannen 'Proeftuin' (woonwerkkavels, centrum dorps) bestaande uit 17 woningen en het plan 'Landgoederen' met 48 woonunits in een landelijk woonmilieu tegenover te stellen⁸. Er resteert volgens het WBR nog een woningbehoefte aan 169 woningen tot en met 2024 die niet bediend worden door concrete plannen. In kwalitatieve zin is sprake van een behoefte van 26 woningen in het centrumdorps woonmilieu, 150 woningen in het dorps woonmilieu en 40 woningen in het landelijke woonmilieu. De behoefte aan 150 woningen in een dorps woonmilieu wordt met de Torensteepolder volledig opgevangen.

⁸ Inmiddels is op 27 oktober 2015 het woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 vastgesteld. Ten opzichte van het woningbouwprogramma 2014 (dat ten grondslag heeft gelegen aan het onderhavige onderzoek) is sprake van een beperkte aanpassing van de plancapaciteit. Het plan landgoederen Torensteepolder is als nieuw plan opgevoerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. van het bestemmingsplan. Deze extra plancapaciteit is verwerkt in het onderhavige onderzoek.

Dorps woonmilieu	Woningbehoefte WBR2013	Woningbehoefte dorps woonmilieu	Harde plannen in dorps woonmilieu	Resterende vraag	Programma Torensteepolder
Marktregio Hoeksche Waard	2.066	1.456	+620	+836	179 woningen in dorps woonmilieu (waarvan 79 met een landelijk karakter)
Lokale markt (Gemeente Cromstrijen)	234	150	0	+150	

Tabel kwantitatieve woningbehoefte naar woonmilieus in de marktregio per saldo, bron: Staat van Zuid-Holland, pagina 'Bandbreedte WBR-BP naar woonmilieus' en het 'Overzicht woningbouwplannen' in de bijlage

In de marktregio Hoeksche Waard bestaat ruim voldoende kwalitatieve behoefte in woonmilieus voor het plan Torensteepolder. Op lokaal niveau wordt deze behoefte volledig door de Torensteepolder opgevuld.

4.3.2 Huur-/koopverdeling en prijscategorieën

In bijlage D en E van de eerder aangehaalde Woningbouwverkenning Zuid-Holland 2013 is ingegaan op de ontwikkeling van de behoefte in de periode 2011-2030 en gespecificeerd naar eigendom, prijsklasse, woonmilieu en regio. In onderstaande tabellen zijn deze behoeftes voor de marktregio Hoeksche Waard weergegeven. Uit deze tabellen blijkt dat binnen het dorpse woonmilieu vooral behoefte aan huurappartementen (680 woningen) en grondgebonden koopwoningen (670 woningen). De woningbehoefte is verdeeld over alle huur – en kooprijscategorieën. Alleen in de goedkopere huur (€460,- en lager) neemt de behoefte wezenlijk af. Voor het landelijke woonmilieu is een vergelijkbare spreiding over alle prijscategorieën te zien.

Woningbehoefte Hoeksche Waard in eigendom				
	Huur Eengezins	Huur Meergezins	Koop Eengezins	Koop Meergezins
Centrum Stedelijk-plus	-	-	-	-
Centrum Stedelijk	-	-	-	-
Stedelijk vooroorlogs	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs compact	-	-	-	-
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-	-	-	-
Groen-stedelijk	-	-	-	-
Centrum klein stedelijk	-	-	-	-
Klein stedelijk	-	-	-	-
Groen klein stedelijk	-	-	-	-
Centrum dorps	-220	260	190	90
Dorps	-270	680	670	200
Landelijk bereikbaar	-70	100	60	40
Landelijk perifeer	10	50	110	20
Totaal	-560	1.080	1.030	350

Tabel behoefteontwikkeling 2011-2030 in huur-/koopverdeling in de marktregio Hoeksche Waard, bron: Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013, bijlage D

Woningbehoefte Hoeksche Waard in prijsklassen (in €)	Dorps		
	2011	2020	2030
Huur <361	870	470	240
Huur 361-460	2.400	1.640	770
Huur 460-554	2.770	2.760	2.730
Huur 554-652	2.260	2.630	2.760
Huur 652-800	420	1.320	2.280
Huur >800	380	630	750
Koop <168.000	730	890	960
Koop 168-200.000	2.880	3.090	3.260
Koop 200-250.000	7.690	7.830	7.920
Koop 250-320.000	2.850	2.930	2.980
Koop 320-430.000	3.570	3.690	3.690
Koop >430.000	1.750	1.770	1.810

Tabel behoefteontwikkeling 2011-2030 in prijscategorieën in de marktregio Hoeksche Waard, bron: Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013, bijlage E

Om te bepalen of het beoogde programma in de Torensteepolder, zoals opgenomen in de tabel in hoofdstuk 2 van deze notitie, voorziet in de behoefte op basis van verdeling van huur- en koopwoningen en prijsklassen, is hieronder een overzicht weergegeven van het programma en de prijsklassen, eigendommen, waarin voorzien wordt.

De 12 appartementen en 17 rijwoningen, deels huur (652-800+) en deels koop (168.000-320.000), voorzien in de behoefte die er tot 2030 in de marktregio Hoeksche Waard is voor deze woningen in het dorpse woonmilieu. Ook de 38 rijwoningen, die op de markt komen tussen de 168.000 en 320.000 voorzien tevens in de groeiende behoefte voor dit type woningen in het dorpse woonmilieu, zie onderstaande tabel:

Woningbehoefte Hoeksche Waard in prijsklassen (in €)	Dorps			groei behoefte
	2011	2020	2030	
Huur 652-800	420	1.320	2.280	+1.860
Huur >800	380	630	750	+370
Koop 168-200.000	2.880	3.090	3.260	+380
Koop 200-250.000	7.690	7.830	7.920	+230
Koop 250-320.000	2.850	2.930	2.980	+130

De 33 2-onder-1 kapwoningen in de prijsklassen tussen de 250.000-430.000 voorzien in de groeiende behoefte voor dit type woningen in het dorps woonmilieu, zie onderstaande tabel:

Woningbehoefte Hoeksche Waard in prijsklassen (in €)	Dorps			groei behoefte
	2011	2020	2030	
Koop 250-320.000	2.850	2.930	2.980	+130
Koop 320-430.000	3.570	3.690	3.690	+120

Ook de 76 kavels in een ruimere opzet, waarvan de prijsklassen komt te liggen tussen de 200.000 en de 430.000+, passen in de groeiende behoefte. Onderstaande tabel maakt dit duidelijk:

Woningbehoefte Hoeksche Waard in prijsklassen (in €)	Dorps			groei behoefte
	2011	2020	2030	
Koop 200-250.000	7.690	7.830	7.920	+230
Koop 250-320.000	2.850	2.930	2.980	+130
Koop 320-430.000	3.570	3.690	3.690	+120
Koop >430.000	1.750	1.770	1.810	+60

In de marktregio Hoeksche Waard bestaat ruim voldoende kwalitatieve behoefte voor het plan Torensteepolder in de beoogde prijsklassen en eigendomsverhoudingen.

4.4 Conclusie trede 1 'behoefte'

In paragraaf 4.2 is aangetoond dat de geplande woningen in de Torensteepolder voorzien in een actuele kwantitatieve behoefte. Kwantitatief is de behoefte aan woningen ruimschoots groter dan het aanbod aan harde plannen in de regio. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat ook kwalitatief voldoende behoefte is binnen het dorpse woonmilieu voor het plan Torensteepolder.

Geconcludeerd kan worden dat met het afzetten van de woonbehoefte tegen het aanbod van harde plannen er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte resteert voor het woningbouwplan Torensteepolder in de marktregio Hoeksche Waard. Hiermee is trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

5. Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

5.1 Inleiding

In de keuze om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen is het voor trede 2 van de ladder van belang na te gaan of er binnen de regio locaties zijn voorzien, die voorrang moeten krijgen boven Torensteepolder. Het gaat dan om locaties in bestaand stedelijk gebied, die in toekomst ontwikkeld kunnen worden en qua omvang en kwaliteitsniveau kunnen voorzien in de woningbehoefte waarin Torensteepolder voorziet. Het gaat dan niet om de harde plannen, maar om de zachte plannen of geschikte binnenstedelijke locaties waar nog geen plannen voor voorzien zijn. Ook hiervoor geldt dat zij qua omvang en kwaliteitsniveau moeten passen bij de in trede 1 aangetoonde behoefte.

5.2 Onderzoek binnenstedelijke locaties

In de bijlage van dit onderzoek is een overzicht weergegeven van alle binnenstedelijke locaties in de Hoeksche Waard die kunnen voorzien in een plan voor een dorps woonmilieu met 179 woningen. Hiervoor is bij alle gemeenten in de Hoeksche Waard nagegaan of er binnen de gemeentegrenzen locaties zijn aan te wijzen die geschikt zouden kunnen zijn om een vergelijkbaar plan als de Torensteepolder te realiseren. In het overzicht is per plan een beoordeling opgenomen waarbij is aangegeven of het plan in het juiste woonmilieu voorziet, of de omvang van het programma volstaat, of de locatie binnenstedelijk is en of de ontwikkeling van de locatie financieel haalbaar is.

De locatie die daar het meest voor in aanmerking komt als alternatief voor de Torensteepolder is de Mebin-locatie in Oud Beijerland. Op deze locatie kunnen circa 110 woningen worden gebouwd. De woningen op deze locatie zijn echter voornamelijk voorzien in een centrumdorps woonmilieu. Het betreft een locatie waar, naast woningen in hoge dichtheid, ook centrumvoorzieningen zijn gepland zoals horeca en bedrijvigheid. Ruimtelijk zou een programma zoals voorzien in de Torensteepolder hier ongewenst zijn en niet aansluiten op de ruimtelijke en programmatische ambities van de gemeente Oud-Beijerland. De Mebin-locatie is hierdoor geen geschikt binnenstedelijk alternatief voor het woningbouwplan Torensteepolder.

De overige binnenstedelijke locaties binnen de regio zijn maximaal geprogrammeerd op 44 woningen of kleiner en daarmee te klein voor het beoogde programma van 179 woningen. Bovendien voorzien deze locaties in een centrumdorps woonmilieu en ontbreken daar de mogelijkheden een woonmilieu te realiseren dat qua kwalitatieve uitstraling vergelijkbaar is met de Torensteepolder.

De overige binnenstedelijke locaties in Cromstrijen komen niet in aanmerking als alternatief voor de Torensteepolder. Het betreft de inbreidingslocaties Havenkwartier met 40 woningen in combinatie met nautische voorzieningen (centrumdorps), de locatie gemeentewerf Klaaswaal met 12 woningen in een centrumdorps woonmilieu, de Aardappelloods met 12 geschakelde woningen in een centrumdorps woonmilieu, de gemeentewerflocatie met 20 woningen in een centrumdorps woonmilieu en tenslotte het plan Boerderij Havenweg met 11 woningen in een centrum dorps woonmilieu. Voor al deze plannen geldt dat deze gericht zijn op een ander marktsegment en zich qua uitstraling niet lenen voor het beoogde programma in de Torensteepolder. Het bijzondere groenblauwe karakter van het dorps woonmilieu zoals voorzien in het plan Torensteepolder is op deze locaties niet realiseerbaar.

Overigens is de beschikbaarheid van een aantal binnenstedelijke locaties wel aanleiding geweest het aanvankelijk opgenomen programma voor 40 zorgwoningen in de Torensteepolder te schrappen. Er zijn binnen de gemeente en regio voldoende locaties aanwezig die kunnen voorzien in de behoefte aan zorgwoningen, in een centrumdorps woonmilieu.

Uit de analyse van de woningbouwplannen kan worden geconcludeerd dat er binnen de regio geen binnenstedelijke locaties bekend zijn die kunnen voorzien in een plan voor een dorps woonmilieu met 179 woningen.

5.4 Locatie 't Hooft van Prooijen

Binnen de gemeente Cromstrijen vraagt de, gedeeltelijk binnenstedelijke, locatie 't Hooft en van Prooijen nog een nadere afweging. In de uitspraak van de Raad van State tot vernietiging van het bestemmingsplan Torensteepolder heeft de Afdeling hierover opgemerkt dat de gemeente onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom deze locatie inhoudelijk, financieel en juridisch niet haalbaar is.

De keuze om de locatie 't Hooft en van Prooijen niet op te nemen in het woningbouwprogramma kent een lange voorgeschiedenis. Na overleg en onderhandelingen met de eigenaren (NOP/SOR) bleken deze niet bereid en niet in staat om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. De gemeente kon – uitgaande van de ambities uit het masterplan voor Numansdorp Zuid – niet anders dan deze locatie schrappen als woningbouwlocatie voor de periode tot 2020. In onderstaand kader is deze afweging nader toegelicht en is nader onderbouwd op welke gronden de gemeenteraad tot de afweging is gekomen dat de ontwikkeling van die locatie juridisch, inhoudelijk en financieel niet haalbaar was en nog steeds niet is.

Juridische overwegingen

De gemeente heeft al in 2005 het toekomstbeeld voor Numansdorp Zuid, bestaande uit de Torensteepolder en de Molenpolder uiteengezet (ontwikkelingsvisie “De Verdieping”). Het terrein 't Hooft en van Prooijen heeft als onderdeel van de Molenpolder deel uitgemaakt van de planvorming. Voor de verdere uitwerking van de plannen voor Numansdorp Zuid zijn met een andere ontwikkelaar (Midstate) in het gebied afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling van geheel Numansdorp Zuid, inclusief de locatie 't Hooft en van Prooijen. Op 16 januari 2008 is tussen de gemeente en Midstate een intentieovereenkomst gesloten. Aangezien de gemeente het gebied Numansdorp Zuid in haar geheel wenste te ontwikkelen is overeengekomen dat Midstate ervoor moest zorgen dat de ontwikkeling door Midstate alleen of door Midstate en de overige eigenaars/ontwikkelaars (NPO en SOR) gezamenlijk zou worden gerealiseerd.

NPO en SOR hebben de gemeente vervolgens laten weten de locatie 't Hooft en van Prooijen in de Molenpolder zelfstandig te willen ontwikkelen. De gemeente is ermee akkoord gegaan dat zowel Midstate, als NPO en SOR een eigen rol en positie in de (her)ontwikkeling van het gebied, zouden krijgen.

In verband met die bereidheid, heeft Midstate een masterplan opgesteld met betrekking tot de herontwikkeling van Numansdorp Zuid, dat zij op 26 februari 2007 aan de raad van de gemeente heeft gepresenteerd. NPO en SOR hebben in samenspraak met Midstate in de loop van 2009 een stedenbouwkundige uitwerking van het door Midstate opgestelde masterplan voor het gebied Numansdorp Zuid opgesteld. De gemeenteraad heeft deze uitwerking in mei 2010 vastgesteld.

Op 25 november 2010 werd de gemeente ermee bekend dat TNO zich niet zou vestigen in Numansdorp Zuid. De consequentie daarvan was onder meer dat de aan het woningbouwcontingent toegevoegde 300 extra toegekende (compensatie)woningen kwamen te vervallen. Voor de complete ontwikkeling in Numansdorp Zuid resteerde (slechts) een overblijvend contingent van 176 woningen in plaats van 476 woningen.

Op 25 februari 2011 heeft SOR mondeling aan de Gemeente bericht dat zij niet bereid was tot betaling van een bijdrage aan de ambtelijke (project)kosten voor de verdere voorbereiding van een bestemmingsplan. Op 28 februari 2011 is dit door NPO aan de gemeente bevestigd.

Hierna volgt de brief van de Gemeente van 16 maart 2011, waarin wordt meegedeeld dat de gemeente niet verder wenste te onderhandelen, nu SOR/NPO niet bereid was te betalen. Op 25 maart 2011 melden SOR en NPO dat de gemeente de onderhandelingen met hun niet mag afbreken en de plicht heeft door te onderhandelen. Op 28 april 2011 bericht de Gemeente SOR en NPO nogmaals dat van de zijde van de gemeente geen verplichting tot contracteren of onderhandelen bestaat. De gemeente geeft aan dat zij vanaf het begin van de onderhandelingen heeft meegedeeld dat SOR en NPO zouden dienen bij te dragen aan de gemeentelijke kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan voor de Molenpolder. Aangezien NPO en SOR telkenmale weigerden een bijdrage aan de gemeente te betalen, heeft de gemeente de onderhandelingen beëindigd. SOR en NPO hebben daarop niet meer gereageerd op het punt van de plicht tot onderhandelen/contracteren.

Op 21 juni 2011 besluit de raad van de Gemeente om de ontwikkeling op Numansdorp Zuid gefaseerd uit te gaan voeren en voor de resterende 176 woningen alleen te starten met de ontwikkeling van de Torensteepolder. Dit besluit had mede tot gevolg dat de ontwikkeling van de overige 300 woningen in de Molenpolder en daarmee de locatie 't Hooft en Van Prooijen in tijd zou doorschuiven. In het raadsbesluit van 21 juni 2011 wordt overwogen dat het starten van de ontwikkeling in de Molenpolder inhoudelijk, financieel en juridisch voorlopig niet haalbaar is en dus wordt uitgesteld, op basis van de volgende argumenten:

- Door het wegvallen van TNO en daarmee 300 woningen zijn er onvoldoende woningen beschikbaar om Numansdorp Zuid geheel in ontwikkeling te brengen;
- Vanwege het ontbreken van voldoende massa in het plan kunnen de vereiste (infrastructurele) voorzieningen in de Molenpolder niet worden bekostigd, mede gelet op de hoge locatie-eisen (o.a. diep water, een (verbindings)sluis, etc.);
- Er is geen zekerheid dat de Molenpolder zelfstandig kan worden ontsloten;
- De onderhandelingen met SOR/NPO zijn vastgelopen, omdat zij niet wilde bijdragen in de reeds gemaakte plankosten.
- De Torensteepolder kan (wel) sneller in ontwikkeling worden gebracht;
- De Molenpolder is hiermee niet van de baan, maar wordt slechts verder in de tijd opgeschoven.

Op 21 juli 2011 heeft SOR/NPO zelfstandig een verzoek in tot voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van 350 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen (Molenpolder) ingediend. Dit verzoek werd door de raad van de Gemeente op 27 september 2011 afgewezen, onder verwijzing naar de motivering van het raadsbesluit van 21 juni 2011. SOR/NPO hebben noch bezwaren kenbaar gemaakt tegen dit besluit, noch andere rechtsmiddelen ingesteld tegen deze afwijzing.

Op grond van het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de locatie 't Hooft en van Prooijen als alternatief voor de Torensteepolder vanuit juridische overwegingen niet haalbaar is.

Inhoudelijke overwegingen

De gemeente Cromstrijen heeft adviesbureau Rho als onafhankelijk adviesbureau gevraagd onderzoek te doen naar de inhoudelijke, programmatische en ruimtelijke haalbaarheid van de locatie 't Hooft en van Prooijen als alternatief voor de Torensteepolder. In deze paragraaf zijn de overwegingen

van Rho samengevat. Het volledige advies van Rho⁹ inzake deze inhoudelijke overwegingen is opgenomen in bijlage 10 van de plantoelichting.

De locatie 't Hooft en van Prooijen' voorziet in woningbouw voor een specifieke doelgroep: seniorenwoningen met zorg in een hoge dichtheid. De locatie is fysiek - qua oppervlakte - te klein om 179 woningen in het gewenste woonmilieu te realiseren. Het betreffende terrein heeft een oppervlakte van 10 hectare, waarvan 8,5 hectare als bestaand stedelijk gebied beschouwd moet worden. De ontwikkeling van seniorenwoningen met zorg kunnen op langere termijn eventueel alsnog mogelijk worden gemaakt op de locatie 't Hooft van Prooijen, ook op dit vlak kan dit niet als alternatieve locatie voor de Torensteepolder worden gezien.

Uitgaande van een dorps landelijk woonmilieu zoals bedoeld in de Torensteepolder zouden op dit perceel maximaal 80 woningen kunnen worden gebouwd¹⁰. De locatie 't Hooft en van Prooijen is daarmee te klein, het plangebied van de Torensteepolder omvat circa 22 hectare. Fysiek ontbreekt de ruimte om een blauwgroen woonmilieu te realiseren zoals in het Masterplan voor Numansdorp Zuid is bedoeld. Juist de lage dichtheid per hectare is het ruimtelijk onderscheid criterium in het gewenste groenblauwe woonmilieu. Daarnaast blijken ook andere ruimtelijk ambities zoals een verbinding naar de rivier, niet realiseerbaar op de locatie 't Hooft en van Prooijen.

Uit het advies van Rho blijkt dat de locatie fysiek onvoldoende ruimte biedt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling qua programma en woningdichtheid. Daarnaast kan de doelstelling om Numansdorp te verbinden met de rivier niet worden gehaald als alleen het bestaand stedelijk gebied in de Molenpolder wordt herontwikkeld. In de Molenpolder is namelijk een ander programma voorzien met een specifieke inrichting gericht op waterrecreatie en appartementen. De gemeente voorziet de ontwikkeling van de Molenpolder in zijn geheel op langere termijn.

Op grond van het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat het stedenbouwkundig en ruimtelijk niet mogelijk is om het beoogde programma met bijpassend ruimtegebruik op deze locatie te verwezenlijken. Vanuit dat oogpunt is de keuze voor de Torensteepolder terecht. Dat geldt temeer nu er in de Torensteepolder meer dan in de Molenpolder ook vanuit de bestaande situatie al aanleiding is om de verbinding tussen dorp en rivier te maken. Daarnaast is de Torensteepolder gelet op de eigendomssituatie en mogelijkheden voor ontsluiting een goede locatie.

Financiële overwegingen

Voorts heeft de gemeente het onafhankelijke adviesbureau Stec-groep gevraagd een overzicht te maken van de ontwikkelkosten van de locatie 't Hooft en van Prooijen. In bijlage 11 van de plantoelichting is dit overzicht opgenomen.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geconcludeerd dat bij de gestelde uitgangspunten het beoogde woningbouwprogramma van 179 financieel niet ontwikkeld kan worden op de alternatieve locatie in de Molenpolder. Dit negatieve exploitatiesaldo staat los van het feit dat het financieringsgat van € 14,7 miljoen voor de ontsluitingsweg nog gedicht moet worden. Verder is de mate van asbestverontreiniging in de opstallen van de voormalige houthandel onbekend. Een ernstige verontreiniging kan tot aanzienlijk hogere kosten leiden dan nu opgenomen in de exploitatie.

Hierom wordt de conclusie getrokken dat de ontwikkeling van deze locatie ook financieel niet uitvoerbaar is.

⁹ 'Ruimtelijk advies ladder voor duurzame verstedelijking bestemmingsplan Torensteepolder', Rho Adviseurs, 5 december 2014

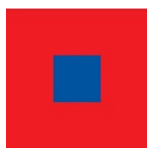
¹⁰ Uitgaande van een gemiddelde woningdichtheid van 8 woningen per hectare zoals voorzien in het plan voor de Torensteepolder.

6. Conclusie

Binnen de marktregio de Hoeksche Waard blijkt in de periode 2015-2024 voldoende kwantitatieve behoefte om 179 woningen in de Torensteepolder te bouwen. Kwalitatief is die behoefte eveneens aan te tonen. Het groen/blauwe woonmilieu zoals beoogd in de Torensteepolder sluit goed aan op de behoefte aan een dorps- en landelijk woonmilieu in de gemeente. De diversiteit van woningtypes en prijsklassen sluit aan bij de woningbehoefteontwikkeling zoals die in de Woningmarktverkenning 2013 door ABF is onderzocht. Ook regionaal blijkt er in het dorps woonmilieu voldoende behoefte aanwezig om een plan als de Torensteepolder te kunnen bouwen.

Daarbij zijn er in de regio geen binnenstedelijk locaties aan te wijzen die een reëel alternatief kunnen bieden voor een plan als de Torensteepolder.

Hoewel dit niet specifiek is onderzocht in onderhavig onderzoek kan daarnaast opgemerkt worden dat de behoefte in de regio naar woningen in het landelijk woonmilieu niet wordt bediend door concrete plannen. Door de ruime opzet in een groen/blauwe setting van het zuidelijke deel van de Torensteepolder kan mogelijk in een deel van deze behoefte naar landelijke woonmilieus worden voorzien.



KuiperCompagnons
Projectverantwoordelijke: mr. D.H. van de Rijdt
Telefoonnummer: 010-4330099

Gemeente	Kern	Plan	Netto	BP	Ovk	HARD	Woonmilieu	Gestapel	Huur/Koop	Prijscategorie	Voorzieningen	Binnenstedelijk	Toetsing trede 2	Programma
Categorie 1														
Binnenmaas	Westmaas	Pesanthof	9				CD		onbekend	onbekend	onbekend	nee	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Mijnshereerland	Hofwijk fase 1 en 2	48	B	O	48	D	48	nee	Koop	Mix	nee, niet in plan	Nee	TK+NB
Binnenmaas	s-Gravendeel	Tuinzicht	40		O		D		deels	Koop	31 van 80 sociaal	nee	Nee*	TK+NB
Binnenmaas	s-Gravendeel	Bevershoek fase 3,4,5	12	B	O	12	D	12	deels	huur/koop	diverse prijsklassen	nee	Ja	TK
Binnenmaas	Puttershoek	Wijk van je leven	43	B	O	44	CD		nee	Koop	diverse prijsklassen	nee	nee	TK+OW+NB
Binnenmaas	Puttershoek	Rustenburg	26	OB	O	26	CD		nee	Koop	diverse prijsklassen	nee	nee	TK+OW+NB
Binnenmaas	Mijnshereerland	Dorpshart	123	B	O	133	CD		deels	Huur/koop	diverse prijsklassen	Veel voorzieningen	Ja	H
Binnenmaas	Westmaas	Bredeschol	20	OB		20	CD		nee	Huur/koop	diverse prijsklassen	nee	Ja	H
Binnenmaas	Heinoord	Oostende fase 2b/3	54	B	O	51	CD		eventueel	Huur/koop	diverse prijsklassen	nee	Nee	H+NB
Binnenmaas	s-Gravendeel	Gemeentehuis s-Gravendeel	24				CD		onbekend	Onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Puttershoek	Schouteneinde	16		O		CD		onbekend	Onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Puttershoek	Posthoorn	12		O		CD		onbekend	Onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	s-Gravendeel	Fase 2 Immanuel/ oude politie bureau	35		O		CD		ob	Onbekend	onbekend		Ja	TK+OW
Categorie 2														
Binnenmaas	s-Gravendeel	Tuinzicht	40		O		D		deels	Koop	Mix	Zie boven	Nee*	TK+NB
Binnenmaas	s-Gravendeel	Nieuweweg 12a	10				D		deels	Koop	Mix	nee	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Puttershoek	Wijk van je leven	139	B	O	139	CD		Zie boven	onbekend	Onbekend	nee	Ja	H
Binnenmaas	Puttershoek	Rustenburg	42	OB	O	42	CD		Zie boven	Zie boven	Zie boven	nee	Nee*	TK+OW+NB
Binnenmaas	Mijnshereerland	Dorpshart	6	B	O	6	CD		Zie boven	Zie boven	Zie boven	Ja	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Westmaas	Pesanthof fase 2	10				CD		onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Maasdamburg	Gatsedijk	19				CD		onbekend	onbekend	Onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	Heinoord	Centrumplan Heinoord	16				D		onbekend	onbekend	Onbekend	onbekend	Ja	TK
Binnenmaas	s-Gravendeel	Immanuel	17		O		D		onbekend	onbekend	Onbekend	onbekend		TK
Categorie 3														
Binnenmaas	Westmaas	Hofstraat	18						onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Binnenmaas	s-Gravendeel	Centrumplan	16						onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Nieuwe plannen														
Binnenmaas	Goldschalvoord	Ontwikkeling PKF	40						onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Ja	TK+OW
Subtotaal														
			835			521		60						
Categorie 1														
Cromstrijen	Numansdorp	Numansdorp Zuid	176		O				deels	koop/evt huur	mix	Nee	nee	NVT
Cromstrijen	Numansdorp	Landgoederen	48				48	L	nee	koop	duur	nee	nee	nvt
Cromstrijen	Numansdorp	Proeftuin	17	B	O	17	CD		nee	Koop	middel/duur	Ja, bedrijven	nee	TK+OW+NB
Categorie 2														
Cromstrijen	Numansdorp	Havenkwartier	40				CD		Onbekend	Onbekend	onbekend	Nautisch	Ja	TK+OW
Cromstrijen	Klaaswaal	Gemeentewerf	12				CD		Onbekend	Onbekend	onbekend	Nee	Ja	TK+OW
Cromstrijen	Numansdorp	Philipsburg Numansdorp	16				CD		Nee	Onbekend	middel/duur	Nee	Ja	TK+OW
Categorie 3														
Cromstrijen	Klaaswaal	Aardappelodds Kreupeleweg	12				CD		Nee	Onbekend	middel	Nee	Ja	TK+OW
Nieuwe plannen														
Cromstrijen	Numansdorp	Gemeentewerf	20				CD		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nee		TK+OW
Cromstrijen	Numansdorp	Schuringsedijk 2	12				CD		Onbekend	Onbekend	Middel/duur	Nee, wel zorg	nee	TK+OW+NB
Cromstrijen	Numansdorp	Molenpolder - t'hoofd & v. Prooijen	100				CD		Deels	Onbekend	Onbekend	Zorg	Ja	TK+F
Cromstrijen	Numansdorp	Molenpolder	100				D		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nee	NB
Cromstrijen	Klaaswaal	Boerderij havenweg	11				CD		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nee	Ja	TK+OW
Cromstrijen	Klaaswaal	Oost	200				D		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	nee	NB
Subtotaal														
			443			65		0						
Categorie 1														
Korendijk	Zuid-Beijerland	Beatrixlaan	0	B	O		CD		Nee	Nee	N.v.t.	nee	Ja?	NVT
Korendijk	Nieuw-Beijerland	Nieuw-Beijerland zuid	94	OB	O	94	D	94	Deels	Deels	Mix	kerk	nee	TK+OW+NB
Korendijk	Piershil	Oranjestraat 2c-Piershil	12	B	O	12	CD		Deels	Onbekend	Starters	nee	Ja	TK+OW
Korendijk	Piershil	Piershil Zuid-Oost	54	B	O	54	D	54	Onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend	nee	TK+NB
Korendijk	Goudswaard	Goudswaard Oost	46	B	O	46	D	46	Deels	30% sociaal	Mix	nee	nee	TK+NB
Korendijk	Zuid-Beijerland	Zuid-Beijerland Oost	80	B	O	80	D	80	Deels	30% sociaal	Mix	nee	nee	H+OW+NB
Categorie 2														
Korendijk	Nieuw-Beijerland	Nieuw-Beijerland zuid	29	B	O				onbekend	Onbekend	onbekend	Onbekend		TK+OW
Korendijk	Goudswaard	Westdijk	25		O				Ja	Nee	onbekend	Nee	Ja	TK
Korendijk	Zuid-Beijerland	Koninginneweg	15				L		Nee	Nee	onbekend	Nee	nee	TK+NB
Korendijk	Zuid-Beijerland	Hitsertse Kade	25				L		Nee	Nee	duur	Onbekend	nee	TK+NB
Korendijk	Piershil	Swaneblake	25						onbekend	Onbekend	onbekend	Onbekend	nee	TK+NB
Nieuwe plannen														
Geen.														
Subtotaal														
			405			286		274						
Categorie 1														
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Bijschoollocatie	33		O		CD		Deels	Koop	Mix	nee	Ja	TK+OW
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	De Open Waard	50	B	O	50	CD		Deels	Huur	Goedkoop	Supermarkt, wijkwink	Ja	TK+OW
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Rembrandt	71	B	O	71	CD		Deels	huur	Goedkoop en duur	buitenschoolse opvang	Ja	TK+OW+H
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Poortwijk III	185	B	O	241	D	241	Deels	30% huur	Middel/hoog	M+DH	nee	H+NB
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Rabobank Vierwiekenplein	17				CD		Ja		Starters	Nee	Ja	TK+OW
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Rustburg	41	B	O	41	CD		Deels		Mix	geen	Ja	TK+OW
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Pad van Jongejan	25	B	O	18	D	18	Nee	Koop	divers/senioren	Nee	Ja	TK
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Nugteren/Kloosring	20	B	O	20	D	20	Nee	Koop	duur	Nee	Ja	TK
Categorie 2														
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Bijschoollocatie	10		O		CD		Zie boven				Ja	TK+OW
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Poortwijk III	74	B	O	0	D		Zie boven				nee	H+NB
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Nugteren/Kloosring	7	B	O	7	D	7	Zie boven				Ja	TK
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Ooststraat	23				CD		Onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend	Ja	TK
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Mebin locatie	110				CD		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Ja, werken, restaurant	Ja	OW
Categorie 3														
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Hoogerwerf-Oost	18				CD		Nee	Nee	Duur	Nee	nee	TK
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Stougesdijk-Oost	250				CD		Deels	huur/koop	Mix	Onbekend	nee	OW
Nieuwe plannen														
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	Stougeshof (Cavent)	44				D		Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nee, wel zorg	Ja	TK+OW
Subtotaal														
			768			448		286						
Categorie 1														
Strijen	Strijen	Kleine Loo fase 1 en 2	58		O		D		Nee	Onbekend	Alle	Geen	nee*	NB
Strijen	Strijen	Striene	21	B	O	21	CD		Ja	Onbekend	onbekend	Supermarkt		TK+OW
Strijen	Strijen	Dam Fase 2	28	VOB	O		CD		Nee	Huur/koop	Betaalbaar	Nee	Ja	TK+OW
Strijen	Strijen	Oranjewijk	0	B	O	0	CD		Nee	Onbekend	onbekend	Nee		NVT
Strijensas	Strijensas	A. van Vughtstraat, S. Groenewegstraat	6	VOB	O		L		Deels	Huur/koop	Betaalbaar	Nee	Ja	TK
Mookhoek	Mookhoek	Zweedsestraat	6	VOB	O	0	L		Onbekend	Onbekend	n.v.t.	Nee		NVT
Categorie 2														
Strijen	Strijen	Kleine Loo fase 2 en 3	34				D		Nee	Huur/koop	Mix	nee	nee	NB
Strijen	Strijen	Kleine Loo fase 4 en 5	46				D		Nee	Huur/koop	Mix	nee	nee	NB
Strijen	Strijensas	A. van Vughtstraat, S. Groenewegstraat	6				D		Nee	Onbekend	Onbekend	nee		TK
Strijen	Mookhoek	Zweedsestraat	6			0	D		Nee	Onbekend	Onbekend	Nee		NVT
Nieuwe plannen														
Strijen	Strijen	De haan/le garage	14				CD		Ja	Onbekend	Onbekend	Nee	Ja	TK+OW
Strijen	Strijen	Hwaardemkerij / Zorglandgoed	40				L		Nee	Onbekend	Onbekend	Nee, wel zorg	nee	TK
Strijen	Strijen	Batenburg	40				D		Nee	Onbekend	Onbekend	Nee	nee	TK
Subtotaal														
			305			21		0						
Totaal														
			3077			1341		620						

Legenda	
44	Bijstelling programma/aantallen
D	Dorps woonmilieu
CD	Centrum Dorps woonmilieu
L	Landelijk woonmilieu
*	valt wel binnen de rode contour
TK	Te klein programma
OW	Ongeschikt woonmilieu voor dorps
H	reeds een hard plan
F	Financieel niet haalbaar
NB	Niet binnenstedelijk