

LADDER- ONDERBOUWING LOCATIE ZIJLSTRA, ANDEL

14 AUGUSTUS 2017



**LADDER-
ONDERBOUWING
LOCATIE ZIJLSTRA,
ANDEL**

14 AUGUSTUS 2017

Status:

Concept-eindrapportage

Datum:

14 augustus 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.
Sophie Kemp MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

S. Zijlstra Beheer B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.334

Referentie: Concept-eindrapportage 2017.G.334 LDV Zijlstra Andel 140817

INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING EN DOEL	
1.2 VRAAGSTELLING	
2 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING	7
3 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	9
4 BELEIDSKADER	11
4.1 GEMEENTELIJK BELEID	
4.2 REGIONAAL BELEID	
4.3 PROVINCIAAL BELEID	
5 ONTWIKKELING VAN VRAAG	13
5.1 HUISHOUDENSROGNOSE	
5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3 WONINGWAARDEONTWIKKELING	
5.4 GEWENSTE WONINGTYPEN	
6 ONTWIKKELING VAN AANBOD	17
6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2 HUIDIG AANBOD	
6.3 TOEKOMSTIG AANBOD	
7 ONDERBOUWING BEHOEFTE	21
7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE ZIJLSTRA	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST	

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Op de locatie tussen de Burgemeester van der Schansstraat, Wilhelminastraat, Julianastraat en Beatrixstraat ('locatie Zijlstra') in Andel is S. Zijlstra Beheer B.V. voornemens 25 tot 30 woningen te realiseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan vereist. De gemeente wil daaraan meewerken mits de afzetbaarheid van het project goed onderbouwd is. Daarvoor is een onderbouwing van de woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) nodig. S. Zijlstra Beheer B.V. heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze onderbouwing op te stellen.

De Ladder vereist dat de behoefte aan een voorgenomen ontwikkeling wordt aangetoond. In het geval van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet tevens aangetoond worden dat dit niet op een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. De locatie Zijlstra ligt binnen bestaand stedelijk gebied (zie hoofdstuk 2). Alleen het aantonen van de behoefte is dus vereist.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in de ontwikkeling van locatie Zijlstra in Andel?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de behoefte?

2 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor locatie Zijlstra. Eerst komen de locatie en de kwaliteiten hiervan aan bod. Daarna wordt het woonmilieu en het plan behandeld.

LOCATIEBESCHRIJVING >>

De ontwikkelingslocatie ligt binnen de kern Andel in de gemeente Woudrichem (Figuur 1). De steden Gorinchem, Zaltbommel en Waalwijk zijn in circa 20 minuten bereikbaar. De dichtstbijzijnde OV-knooppunten zijn station Gorinchem op 10 km en station Zaltbommel op 17 km afstand van locatie Zijlstra.

FIGUUR 1 LIGGING LOCATIE ZIJLSTRA IN ANDEL



Bron: Kadaster (2017) Top10NL; bewerking Bureau Stedelijke Planning

In het vigerende bestemmingsplan *Kom Andel*, vastgesteld in 2009, heeft het plangebied de bestemmingen agrarisch, bedrijf, bouwbedrijf, wonen en gemengd. Het perceel met bestemming 'agrarisch' wordt niet (intensief) gebruikt en is volledig omsloten door bebouwing.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca,*

alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de ingesloten ligging en het niet als zodanig in gebruik zijn van de agrarische gronden, gelden deze als stedelijk groen. Hiermee geldt de volledige locatie Zijlstra als bestaand stedelijk gebied.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. Andel behoort met circa 950 huishoudens tot (centrum)dorps woonmilieu.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoON2015-onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk;
- Buitencentrum;
- Groenstedelijk;
- (Centrum)dorps;
- Landelijk.

De woonwensen worden in het WoON2015 van het Ministerie van BZK vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor deze Ladderonderbouwning, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk 5 en 6.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu voor woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.


PROJECTBESCHRIJVING >>

S. Zijlstra Beheer B.V. is voornemens op de locatie 25 tot 30 woningen te ontwikkelen (Tabel 1). Woningtypen en segmenten zijn nog niet nader gespecificeerd. Daarom wordt de Ladderruimte voor alle woningtypen en segmenten geanalyseerd.

TABEL 1 WONINGPROGRAMMA LOCATIE ZIJLSTRA

WONING- EN EIGENDOMSTYPE	AANTAL WONINGEN
Type onbekend	25 tot 30

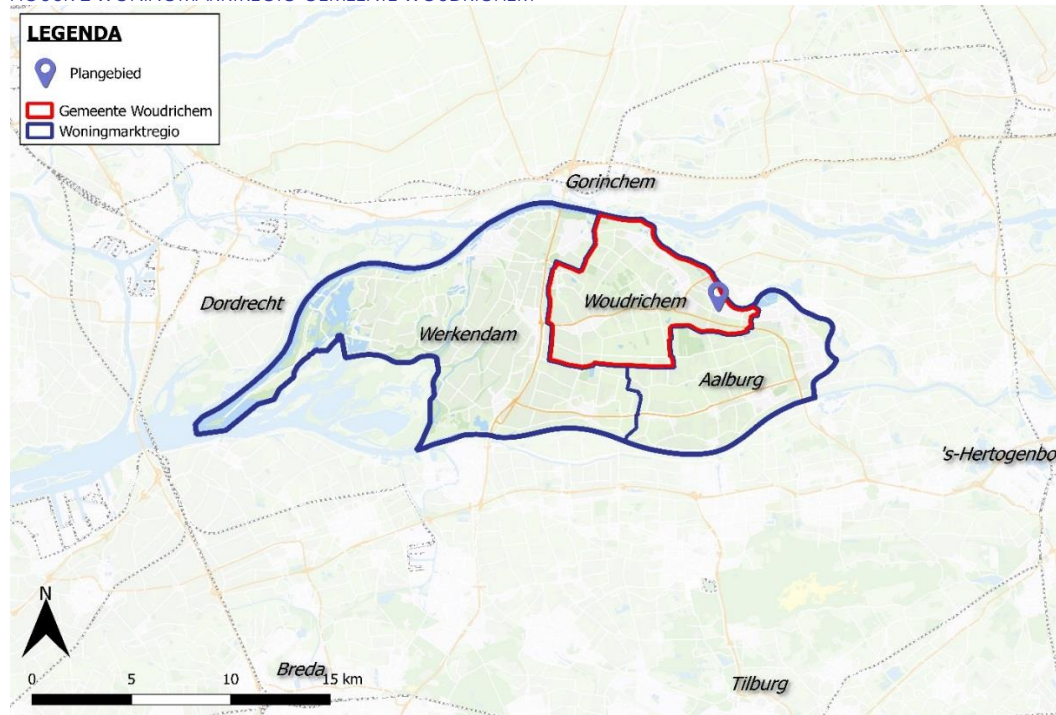
3 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure en planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar. De ontwikkeling van de locatie gaat op zijn vroegst in 2018 van start. 

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van verhuisbewegingen tussen de gemeente Woudrichem en omliggende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen. Het primaire onderzoeksgebied is de gemeente Woudrichem (Figuur 2).

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

FIGUUR 2 WONINGMARKTREGIO GEMEENTE WOUDRICHEM



Bron: CBS Statline (2017); Kadaster (2017) Top100; eigen bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Som over de periode 2011-2015

Van alle verhuizingen in de gemeente Woudrichem komt 51% uit dezelfde gemeente (Tabel 2).

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE WOUDRICHEM (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN
Verhuisde personen naar de gemeente Woudrichem vanuit andere gemeenten	2.320	49%
Verhuisde personen binnen de gemeente Woudrichem	2.400	51%
<i>Totaal verhuisde personen in de gemeente Woudrichem</i>	<i>4.720</i>	<i>100%</i>

Bron: CBS Statline (2017)

De omliggende gemeenten waarmee Woudrichem een sterke verhuisrelatie heeft zijn Aalburg en Werkendam (Tabel 3). In de periode 2011-2015 kwam 40% van de instromers in de gemeente Woudrichem uit één van deze gemeenten. Andere gemeenten hebben een beduidend kleiner aandeel in het totaal aantal gevestigde personen in de gemeente Woudrichem. Daarom vormen de gemeenten Woudrichem, Aalburg en Werkendam samen de woningmarktregio.

In totaal vindt ruim 70% van de verhuizingen plaats binnen Woudrichem, Aalburg of Werkendam. De woningmarkt in deze regio is dus sterk lokaal georiënteerd.

TABEL 3 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE WOUDRICHEM (2011-2015)

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Aalburg	240	10%
Werkendam	690	30%
Woningmarktregio	930	40%
Overige gemeenten (o.a. Gorinchem, Zaltbommel en Breda)	1.370	60%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Woudrichem vanuit andere gemeenten	2.300	100%

Bron: CBS Statline (2017)

4 BELEIDSKADER

4.1 GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Woudrichem gaat in 2019, samen met de gemeenten Aalburg en Werkendam, op in de gemeente Altena. De gemeenten hebben samen de *Visie Altena 2019* opgesteld waarin zij stellen dat de fusiegemeente zal bestaan uit 21 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Deze eigenheid moet gekoesterd worden. Ook stellen ze dat de fusiegemeente een centrale rol heeft in het reguleren van de woningbouw: nieuwbouw moet aansluiten op de behoefte per kern en per doelgroep. Daarnaast staat respect voor de kwaliteit van landschap, natuur en milieu centraal bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor de uitwerking van de visie hebben de gemeenten icoonprojecten opgesteld voor allerlei beleidsvelden. Eén van deze icoonprojecten zijn 'kangoeroewoningen'. Dit zijn twee losse woningen onder één dak waarin meerdere generaties bij elkaar wonen en voor elkaar zorgen. Een ander icoonproject is het optimaliseren van de leefbaarheid in de kernen door een balans te vinden in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

4.2 REGIONAAL BELEID

In de *Structuurvisie Land van Heusden en Altena (2013)* beschrijven de drie gemeenten uit de woningmarktregio samen het gewenste ruimtelijk beleid. Hierbij staat behoud en versterking van de kwaliteiten van de kernen centraal. Initiatieven worden daarom getoetst op het effect van het initiatief op de structuur van het gebied, op locatieniveau en inrichtingsniveau. Ten aanzien van wonen stellen de drie gemeenten dat kwaliteit en bereikbaarheid van de voorraad het uitgangspunt is. Daarnaast wordt ingezet op een woningvoorraad die bijdraagt aan de sociale binding en de ruimtelijke karakteristieken binnen de kernen. Voor woningbouwplannen in de kernen betekent dit dat onder meer getoetst wordt of het plan een bijdrage levert aan de opbouw van de woningvoorraad, aan de gewenste verhuisdynamiek en aan de wensen van starters en senioren.

Ook hebben de drie gemeenten uit de woningmarktregio samen de *Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena (2015)* opgesteld. Daarin wordt Andel beschreven als een dorp waar mensen een rustig leven leiden en waar mensen voornamelijk intensieve contacten hebben in een kleine kring. Initiatieven in deze regio worden in het kader van de 'Lokale Ladder voor Duurzame Ontwikkeling' naast de vraagrading en de analyse van alternatieve locaties ook getoetst op de onderstaande principes:

1. Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft;
2. Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad;
3. Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit;
4. Wij sturen vanuit organische ontwikkeling;
5. Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief;
6. Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten;
7. Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant;
8. Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen;
9. Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar';
10. Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden'.

Belangrijkste regionaal beleid op het gebied van woningprogrammering is ten slotte de *Regionale Agenda Wonen 2017*. Deze is opgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant waar de woningmarktregio onderdeel van uitmaakt. Hierin wordt geconstateerd dat de groei van de woningvoorraad achterloopt ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

Volgens de *Structuurvisie 2010 partiële herziening 2014* van de provincie Noord-Brabant zal de komende decennia de bevolkingsgroei geleidelijk afnemen. Het aantal huishoudens groeit daarentegen wel door. Deze groei zorgt ervoor dat in de periode 2010-2025 ongeveer 150.000 woningen toegevoegd moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Noord-Brabant.

In de *Verordening ruimte 2014* staat dat bij beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord moet worden. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt onder meer in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking). De Verordening ruimte bevat geen specifiek aanvullend Ladderbeleid t.o.v. het Bro.

5 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van het migratiesaldo, de woningwaarde, het besteedbaar inkomen en de samenstelling van de bevolking. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de jaren 2018-2028 wordt in de gemeente Woudrichem een huishoudenstoename van circa 7% verwacht (Tabel 4).
- In de gehele woningmarktregio is de huishoudensgroei bijna gelijk (8%).
- Het aantal huishoudens in de gemeente Woudrichem groeit in de periode 2018-2028 met 435 huishoudens. De gehele woningmarktregio groeit in deze periode met 1.825 huishoudens.
- In de woningmarktregio ontstaat een vraag naar 1.825 extra woningen in de periode 2018-2028. Op jaarbasis betekent dit een groei van circa 180 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

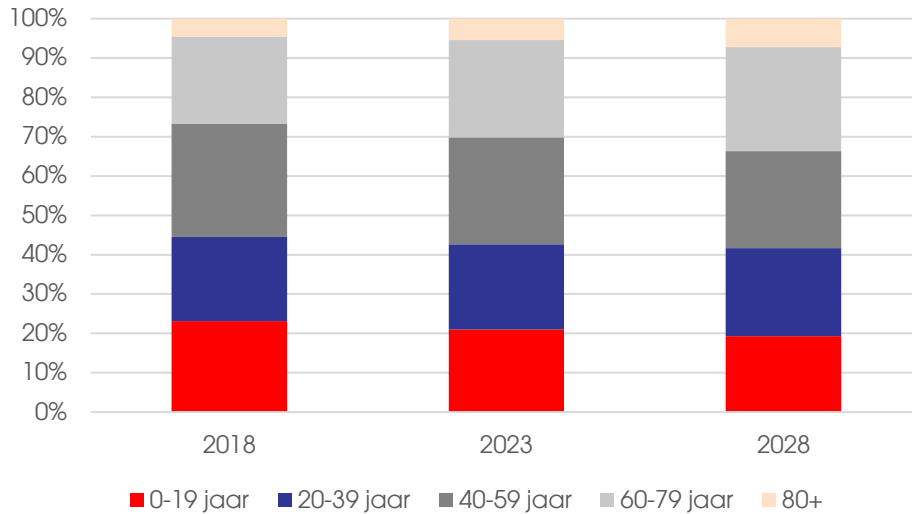
GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS 2018	AANTAL HUISHOUDENS 2028	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS
Woudrichem	5.925	6.360	+ 435 (7%)
Aalburg	5.000	5.455	+ 455 (9%)
Werkendam	10.785	11.720	+ 935 (9%)
Woningmarktregio	21.710	23.535	+ 1.825 (8%)

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Woudrichem vertoonde de afgelopen 15 jaar scherpe schommelingen. Vanaf 2015 is de instroom naar Woudrichem weer groter dan de uitstroom.
- In de jaren 2018-2028 vergrijst de gemeente Woudrichem (Figuur 3). De leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe.
- De gemeente telt momenteel relatief veel kinderen. Het aandeel kinderen zal door de vergrijzing licht afnemen.

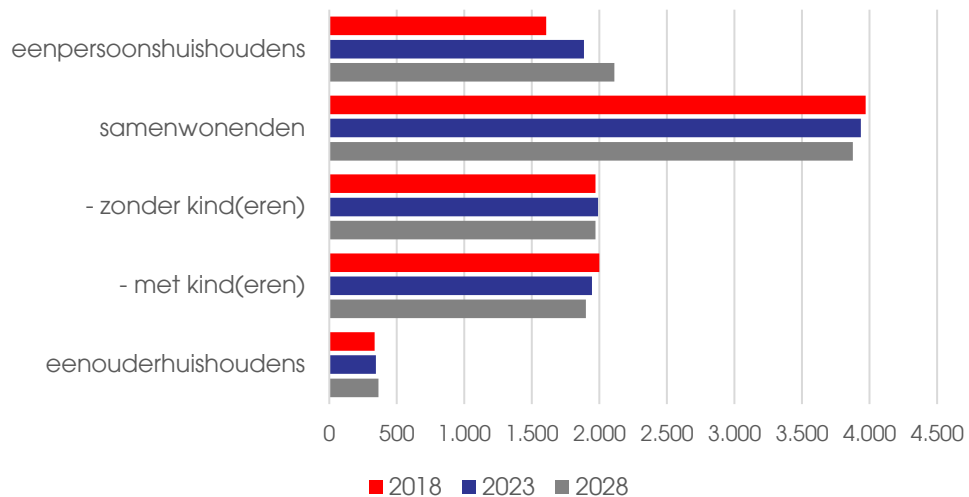
FIGUUR 3 LEEFTIJDSONTWIKKELING GEMEENTE WOUDRICHEM



Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

- Deze ontwikkelingen zijn ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe terwijl het aantal samenwonenden een geringe afname vertoont (Figuur 4).
- Er is dus een toename van oudere huishoudens. Dit zijn in toenemende mate alleenwonende ouderen. Ondanks de vergrijzing blijft Woudrichem echter ook veel kinderrijke

FIGUUR 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING GEMEENTE WOUDRICHEM



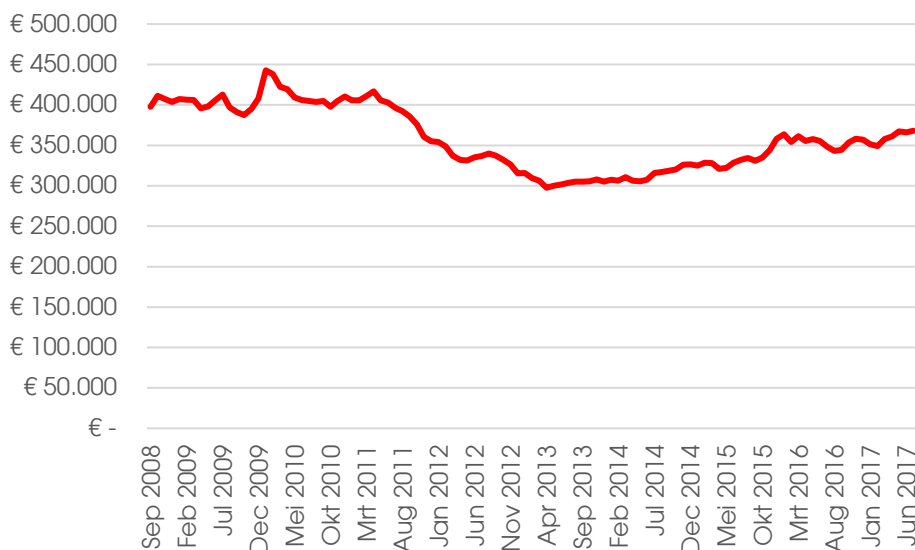
Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Woudrichem €40.400 en ligt hiermee aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde van €35.100 (CBS, 2014). De gemeente telt dus veel welvarende huishoudens.

5.3 WONINGWAARDEONTWIKKELING

- De gemiddelde vraagprijs in de woningmarktregio ligt in juli 2017 hoger dan het landelijk gemiddelde (€382.000 tegenover €340.175 landelijk).
- Sinds het dieptepunt in 2012, dalen de vraagprijzen weer gestaag in de gemeente (Figuur 5).

FIGUUR 5 ONTWIKKELING GEMIDDELDE VRAAGPRIJS WOUDRICHEM (2008-2016)



Bron: Huizenzoeker.nl (2017)

5.4 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio (Tabel 5)².

Rekening houdend met een groei van 1.825 huishoudens in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 1.005 woningen.

TABEL 5 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO 2018-2028

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
(Centrum)dorps	55%	1.005

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

² Voor het bepalen van de vraag naar (centrum)dorpse woonmilieus is een grotere regio aangehouden bestaande uit Woudrichem, Werkendam, Aalburg, Zaltbommel, Maasdriel en Heusden. Deze hoofdzakelijk landelijke en dorpse gemeenten liggen in de directe omgeving van Andel. Dit is gedaan om tot een representatief aantal respondenten te komen

Op basis van de woonwensen in de woningmarktregio is vervolgens de vraag naar woning- en eigendomstype berekend, gebaseerd op de woonwensen in (centrum)dorpse woonmilieus (Tabel 6)³.

TABEL 6 VRAAG NAAR WONING- EN EIGENDOMSTYPE IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Grondgebonden woningen	70%	705
Appartementen	30%	300
Koopwoningen	63%	635
Huurwoningen	37%	370
<i>waarvan sociale huurwoningen</i>	74%	275
<i>waarvan vrije sectorhuurwoningen</i>	26%	95
Totaal	100%	1.005

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Voor het bepalen van de woningtypevoorkeuren in (centrum)dorpse woonmilieus is een regio aangehouden bestaande uit COROP-gebied Midden- en Noord-Brabant. Dit is gedaan om tot een representatief aantal respondenten te komen

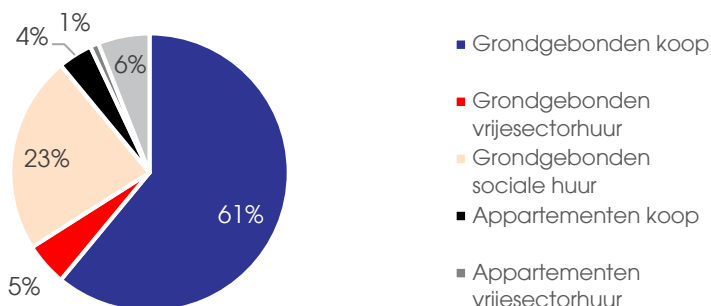
6 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Woudrichem heeft een voorraad van circa 5.890 woningen. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 89% uit grondgebonden woningen tegenover een Nederlands gemiddelde van 65% (Figuur 6).

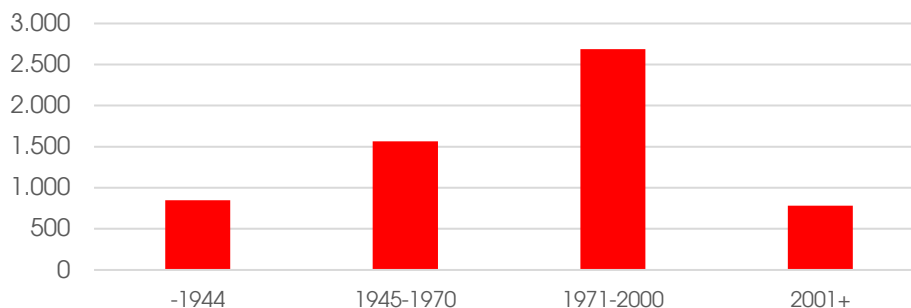
FIGUUR 6 WONINGVOORRAAD WOUDRICHEM NAAR WONING- EN EIGENDOMSTYPE



Bron: Syswov (2017)

- In Woudrichem is het grootste deel van de voorraad tussen 1945 en 2000 gebouwd (72%) tegenover 68% in Nederland als geheel (Figuur 7). De laatste jaren zijn er minder woningen gebouwd in de gemeente.

FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD WOUDRICHEM NAAR BOUWJAAR

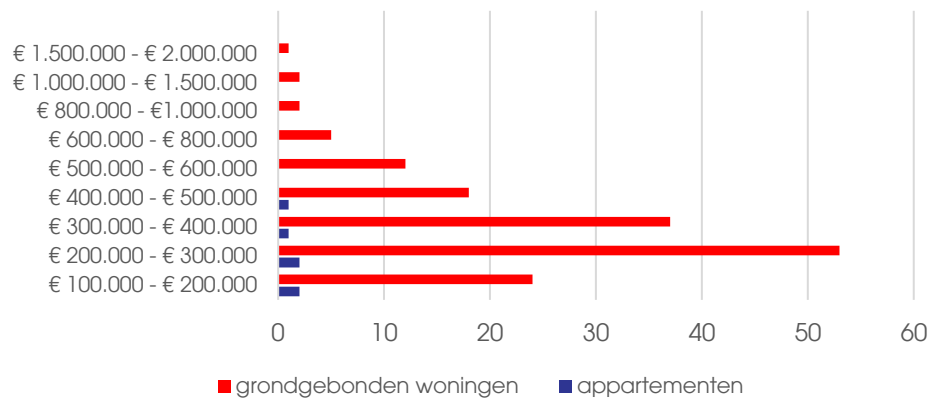


Bron: Syswov (2017)

6.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Woudrichem stonden op 2 augustus 2017 161 woningen te koop. Dit is 3% van de totale voorraad aan koopwoningen.
- Hiervan waren 14 woningen verkocht onder voorbehoud.
- Van deze 161 woningen waren 43 nieuwbouwwoningen.
- De aangeboden koopwoningen bevinden zich voor het grootste deel in het segment tussen de €200.000 en €400.000 (Figuur 8).

FIGUUR 8 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSCATEGORIE GEMEENTE WOULDRIChem



Bron: Funda situatie 2 augustus 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning (2017)

- De meerderheid van het aanbod heeft een woonoppervlak van 100 m² of groter.
- De gemiddelde vraagprijs ligt met €2.284 per m² in de gemeente Woudrichem iets onder het Nederlands gemiddelde van €2.334 per m².
- Dit hangt samen met de relatief grote woningen in Woudrichem. Grotere woningen hebben meestal een lagere m²-prijs.

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

In de woningmarktregio bestaat een harde plancapaciteit van 695 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7). De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de gemeenten in de woningmarktregio.

TABEL 7 PLANAANBOD WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	PLANCAPACITEIT (HARD)	PLANCAPACITEIT (ZACHT)
Woudrichem	215	35
Aalburg	135	30
Werkendam	345	0
Woningmarktregio	695	65

Bron: opgaven gemeenten in de woningmarktregio in woningbouwmatrix (2017) en inventarisatie Bureau Stedelijke Plannen.

Naast harde plannen voor 695 woningen in de woningmarktregio, bestaan zachte plannen voor 65 woningen. Of, en wanneer deze zachte plannen uitgevoerd worden is echter onzeker. Hierom is alleen de harde plancapaciteit in de behoefteraming meegerekend. Woningen opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit binnen de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus geanalyseerd. Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar woning- en eigendomstype in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, 2018-2028

	HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO
Grondgebonden woningen	520
Appartementen	175
Koopwoningen	555
Huurwoningen	140
<i>waarvan sociale huurwoningen</i>	100
<i>waarvan vrije sectorhuurwoningen</i>	40
Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus	695

Bron: Inventarisatie gemeenten in de woningmarktregio (2017)

De grootste projecten in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio zijn:

- **Bronkhorst, Andel**
In deze uitbreidingslocatie aan de rand van Andel worden van 2017 tot 2023 nog 102 woningen gerealiseerd. De meeste woningen zullen echter al

in 2019 zijn opgeleverd. Deze locatie beschikt over een gedifferentieerd woningbouwprogramma in verschillende koopsegmenten (Figuur 9).

- **Nieuwe Banne, Sleeuwijk**

Op deze uitbreidingslocatie aan de zuidrand van Sleeuwijk komen uiteindelijk 171 woningen. Deze locatie kent eveneens een gedifferentieerd woningbouwprogramma. In het programma gaat speciale aandacht uit naar huur- en starterswoningen.

FIGUUR 9 PLAN BRONKHORST IN ANDEL



Bron: Jansen Bouwontwikkeling (2017)

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de regionale behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de regionale behoefte in de woningmarktregio.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). In de woningmarktregio is een behoefte van in totaal 1.130 woningen. De 25 tot 30 woningen die zijn voorzien op locatie Zijlstra passen hier ruimschoots binnen. Ook voorziet de ontwikkeling in de kwantitatieve behoefte van 220 woningen binnen de gemeente Woudrichem.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	HUISHOUDENSGROEI	HARDE PLANCAPACITEIT	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Woudrichem	435	215	+220
Woningmarktregio	1.825	695	+1.130

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provincie Noord-Brabant, 2017 en inventarisatie gemeenten

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de woningontwikkeling op locatie Zijlstra berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen en huurwoningen. De kolom behoefte is ontleend aan Tabel 6 en de kolom harde plancapaciteit aan Tabel 8. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 VRAAG NAAR WONING- EN EIGENDOMSTYPE IN DE WONINGMARKTREGIO IN DE PERIODE 2018-2028

	OMVANG VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	705	520	+185
Appartementen	300	175	+125
Koopwoningen	635	555	+80
Huurwoningen	370	140	+230
<i>waarvan sociale huurwoningen</i>	275	100	+175
<i>waarvan vrije sectorhuurwoningen</i>	95	40	+55
Totaal	1.005	695	+310

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017), WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

In alle woning- en eigendomstypen bestaat kwalitatieve ruimte in de woningmarktregio. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor locatie Zijlstra past prima binnen de geraamde behoeften voor de woning- en eigendomstypen binnen een (centrum)dorps woonmilieu.

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE LOCATIE ZIJLSTRA

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de regionale woningbehoefte:

TABEL 11 SAMENVATTING BEHOEFTE

	REGIONALE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	+185
Appartementen	+125
Koopwoningen	+80
Huurwoningen	+230
<i>waarvan sociale huurwoningen</i>	+175
<i>waarvan vrije sectorhuurwoningen</i>	+55
Aantal woningen in een (centrum)dorpse woonmilieu	+310
Totaal aantal woningen	+1.130

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 25 tot 30 geplande woningen op locatie Zijlstra in de gemeente Woudrichem passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 1.130 woningen.
- Kwalitatief is voor alle woningtypen en eigendomstypen genoeg Ladderruimte.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad:**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod:**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit:**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte:**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en eigendom

- **Onderzoeksgebied:**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu:**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Funda 2017, “funda.nl”.
- Gemeente Woudrichem 2015, “Woningbouw monitor d.d. Januari 2017”
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Brabant 2017, “De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017”
- Provincie Noord-Brabant 2010 “Structuurvisie 2010 partiële herziening 2014”
- Provincie Noord Brabant 2014, “Verordening ruimte 2014”
- Regio Land van Heusden en Altena 2015, “Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena”
- Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, Regionale Agenda Wonen 2017
- Rijksoverheid 2017, “Syswov.datawonen.nl”.
- Samenwerkende gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem, 2013, “Structuurvisie Land van Heusden en Altena”
- Visie Altena 2019 2017, “Altena2019.nl”