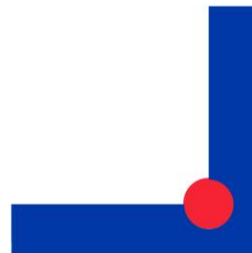




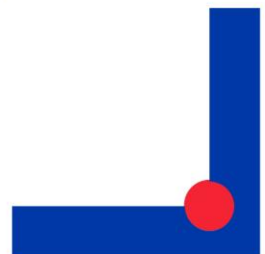
Ladderonderbouwing Fijnaart-West



18 april 2016



Eindrapportage



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapportage

Datum:

18 april 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Oosthaven 57
2801 PE Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:

Drs. ing. Rink Drost
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.

Voor meer informatie:

In opdracht van:

Gemeente Moerdijk



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: 2016.G.225

Referentie: Eindrapportage 2016.G.225 MFW180416

Inhoudsopgave

| | Pagina |
|---|--------|
| Samenvatting en conclusies | 4 |
| Inleiding | 5 |
| Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode | 7 |
| Trede 1 Match vraag en aanbod | 8 |
| Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied | 11 |
| Trede 3: Multimodale ontsluiting locatie | 13 |
| Conclusies | 14 |

Samenvatting en conclusies

Voor de locatie Fijnaart-West is onderzocht of het voldoet aan de criteria van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Het gaat om een haalbaarheidsstudie.

- Uit trede 1 blijkt dat voor de plannen in Fijnaart-West een actuele regionale kwantitatieve behoefte bestaat van ca. 680 woningen tot 2026. Hierbij is rekening gehouden met sloop.
- Binnen (centrum)dorpse woonmilieus zoals Fijnaart-West is een kwalitatieve behoefte aan ca. 690 woningen tot 2026. Deze behoefte is verdeeld in 480 grondgebonden woningen en 210 appartementen.
- Uit trede 2 blijkt dat er in het woningmarktgebied onvoldoende locaties binnen bestaand stedelijk gebied liggen om te voorzien in de regionale behoefte. Aangetoond is dat er uitleglocaties nodig zijn. De exacte hoeveelheid hangt af van de complete inventarisatie van alle locaties in het woningmarktgebied. Er is in elk geval ruimte voor tenminste 215 woningen. Na afronding van de inventarisatie kunnen dat er mogelijk meer worden.
- Uit trede 3 blijkt dat de locatie multimodaal is ontsloten, zowel met de auto, het openbaar vervoer en de fiets zijn omliggende steden en dorpen bereikbaar.
- De Laddertechnische haalbaarheid is sterk afhankelijk van de regionale plancapaciteit. Als de omliggende gemeenten in vergelijkbare woonmilieus nieuwe plannen opvoeren neemt de capaciteit voor Fijnaart-West af. Monitor de planontwikkeling bij de buurgemeenten daarom goed.

Inleiding

Op de uitleglocatie Fijnaart-West wil de gemeente woningen ontwikkelen. De gemeente onderzoekt momenteel in de initiatieffase van het project de haalbaarheid van de woningbouw. Daarbij is ook de Laddertechnische haalbaarheid van belang. Aan Bureau Stedelijke Planning heeft de gemeente gevraagd deze in beeld te brengen.

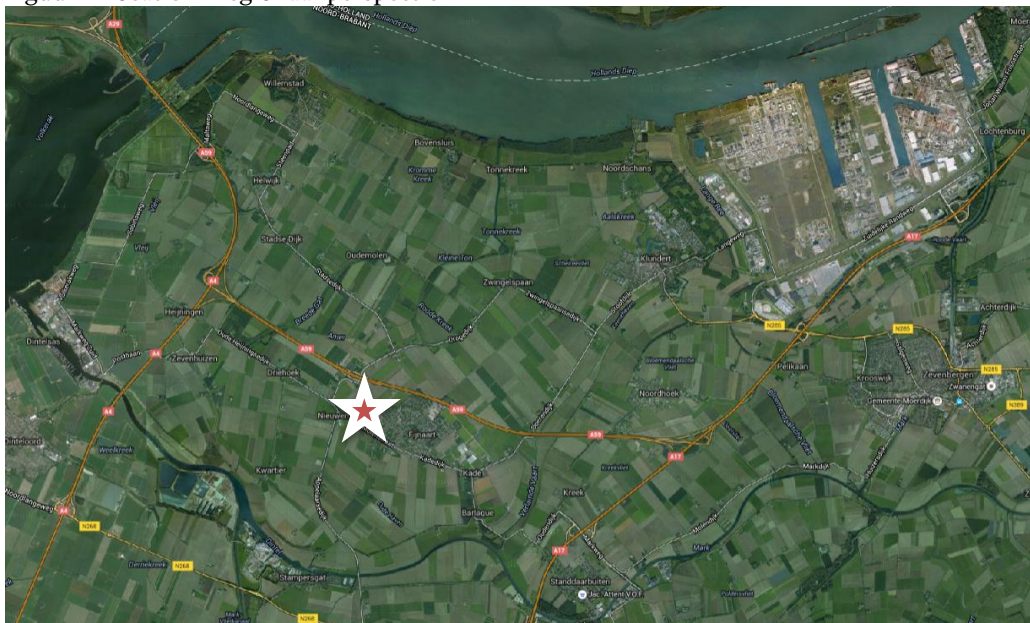
Hiertoe is op hoofdlijnen onderzocht in hoeverre er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in het nieuwe bestemmingsplan voor Fijnaart-West. Tevens wat de mogelijkheden zijn van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma (Trede 2 van de Ladder). Tot slot is geanalyseerd welke locaties buiten bestaand stedelijk gebied geschikt zijn voor het beoogde woningbouwprogramma in relatie tot de multimodale bereikbaarheid (Trede 3 van de Ladder). De uitkomsten vormen de basis voor een complete Ladderonderbouwing.

Locatie- en projectanalyse

De gemeente Moerdijk heeft met de provincie een bestuursovereenkomst die extra woningbouw-contingenten (825) toekent aan Moerdijk. Fijnaart-West wordt mede ontwikkeld om deze contingenten te kunnen realiseren. Daarvoor is een zoekgebied aangewezen van 40 ha.

De locatie is op het moment in gebruik als akkerland. Fijnaart – West ligt direct aan de snelwegafslag 24 van de A59. Het plangebied wordt ontsloten door de parallelweg en de Molenstraat. Dit zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor de kern Fijnaart. Fijnaart zelf kent een klein winkelapparaat waarvan de supermarkt Jumbo de voornaamste trekker is.

Figuur 1 Locatie in regionaal perspectief



Bron: Google maps bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

Figuur 2 Plangebied Fijnaart - West



Bron: Startdocument Fijnaart – West Gemeente Moerdijk 2016

Projectanalyse

Binnen het plangebied krijgen alleen grondgebonden woningen een plaats. Daarnaast is er ruimte voor de uitgifte van vrije kavels. Een stedenbouwkundig plan of programma voor het gehele gebied is nog niet opgesteld. Wel is een eerste indicatieve verkavelingsstudie opgesteld van een deelgebied bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en rijwoningen. Het aantal woningen is nog niet bekend. Uitgaande van een dichtheid van 20 woningen/ha, is er ruimte voor ca. 800 woningen.



Bron: Gemeente Moerdijk 2016

Woonmilieu Fijnaart

De kern Fijnaart telt minder dan 10.000 huishoudens. Daarmee is het volgens ABF gedefinieerd als een (centrum)dorps woonmilieu.

Onderzoeksopzet

Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de Ladderonderbouwing van Fijnaart – West zijn de volgende methoden gebruikt:

- Kwantitatieve vraaganalyse op basis van de huishoudensprognoses van de provincie Noord Brabant.
- Kwalitatieve vraaganalyse op basis van het Woon2012.
- Aanbodanalyse met behulp van de meerjarenplanningen woningbouw van de gemeenten behorende tot het regionale woningmarktgebied (Steenbergen, Halderberge, Etten Leur en Moerdijk).

Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

De behoefteraming van de Ladderonderbouwning kijkt 10 jaar vooruit tot 2026. De termijn van tien jaar is gebruikelijk omdat deze gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan.

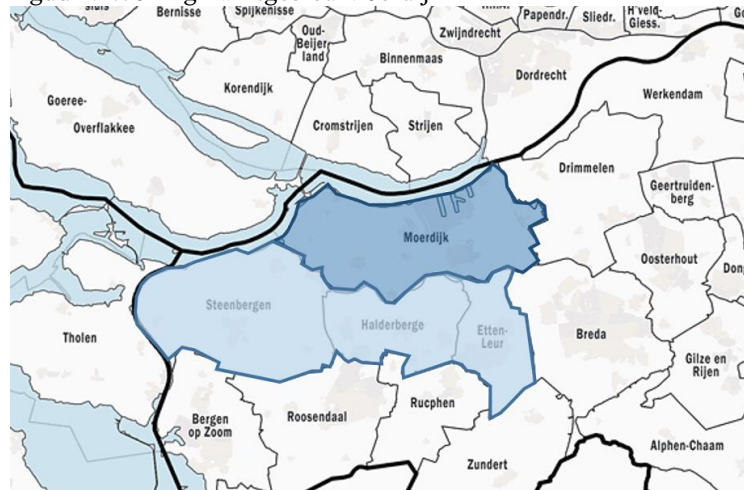
- Het meest recente overzicht van de totale plancapaciteit is van 1 januari 2015. Dit is het overzicht dat ook gebruikt is voor de regionale woonagenda (PNB 2016)). Van dit overzicht wordt ook in deze raming gebruik gemaakt. Daarom wordt als periode 2015-2025 gehanteerd.
- De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2016).
- Het primair onderzoeksgebied is de gemeente Moerdijk. Het grootste deel van de verhuizingen naar Moerdijk komt uit Moerdijk zelf. Het secundair verzorgingsgebied zijn de gemeenten Halderberge, Steenbergen en Etten-Leur. Daar komen in verhouding tot het inwoneraantal de meeste verhuizingen vandaan. Drimmelen richt zich meer tot de woningmarkt in Oosterhout en Breda.
- 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.

Tabel 1 Verhuizingen naar Moerdijk naar herkomstgemeente

| Herkomst gemeente | Verhuizing per 1.000 inwoners |
|-------------------|-------------------------------|
| Halderberge | 3 |
| Steenbergen | 2 |
| Etten-Leur | 2 |
| Roosendaal | 1 |
| Breda | 1 |
| Drimmelen | 1 |

Bron: CBS (2016)

Figuur 3 Woningmarktgebied Moerdijk



Bron: CBS (2016), bewerking Bureau Stedelijke Planning 2016

Trede 1 Match vraag en aanbod

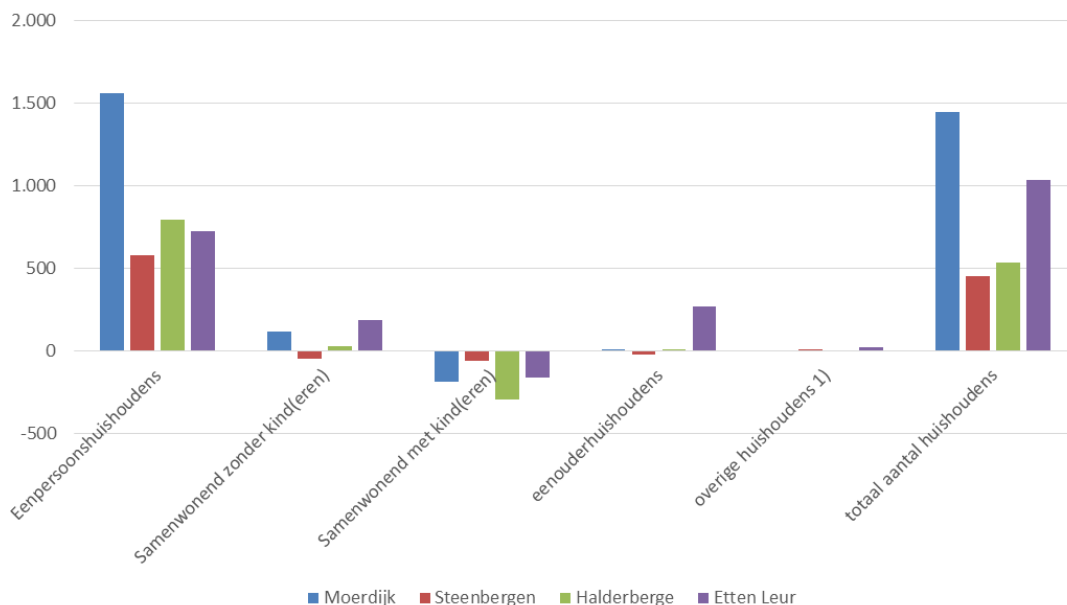
In deze paragraaf vindt een confrontatie plaats tussen de te verwachten vraag en het aanbod voor de komende 10 jaar.

Kwantitatieve vraag

De kwantitatieve vraag is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. Daarbij is de huishoudensgroei in het woningmarktgebied in de periode 2016 - 2026 gelijk gesteld aan de kwantitatieve vraag. Uit deze huishoudensgroei zijn de volgende conclusies te trekken:

- De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens in het woningmarktgebied toe met 3.445. De sterkste groei vindt plaats in de gemeente Moerdijk.
- De groei is volledig toe te schrijven aan de toename van eenpersoonshuishoudens. De overige huishoudenscategorieën groeien nauwelijks of krimpen zelfs.

Figuur 4 Huishoudensprognose naar type



Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2014)

Vraag naar woonmilieu

Met behulp van het landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012) zijn de woonwensen van verhuisgeneigden in en naar de woningmarktregio in kaart gebracht. De woonwensen van huishoudens zijn door de tijd heen constant gebleken. Ze kunnen goed gebruikt worden voor toekomstige prognoses.

- Van alle verhuisgeneigden in en naar de woningmarktregio heeft 62% een voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu zoals in Fijnaart-West.
- Van deze groep heeft 69% een voorkeur voor een grondgebonden woningen; het woningtype dat in Fijnaart-West is gepland.
- Binnen (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio wenst 55% een koopwoning en 45% heeft een voorkeur voor huren.

Toekomstig aanbod

- Woningen opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. De overige woningbouwlocaties (plannen opgenomen in bijvoorbeeld Omgevingsvisies en Structuurvisies) zijn zachte plancapaciteit.
- In het woningmarktgebied is een totaal van ca. 3.100 woningen aan harde plancapaciteit. Alleen de harde plancapaciteit is vereist in een Ladderonderbouwing.
- Binnen de woningmarktregio is vooral veel harde plancapaciteit in Etten-Leur en Moerdijk (Tabel 2). In de meer dorpse gemeenten Steenbergen en Halderberge is de plancapaciteit geringer van omvang.

Tabel 2 Planaanbod woningmarktregio

| | Totale harde plancapaciteit | Totale zachte plancapaciteit |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Tot 2026 | Tot 2026 |
| Moerdijk | 823 | 309 |
| Etten-Leur | 1.375 | 550 |
| Steenbergen | 465 | 165 |
| Halderberge | 433 | 199 |
| Woningmarktregio | 3.096 | 1.223 |

Bron: PNB (2016)

In de gemeenten zullen ook woningen gesloopt worden. De gemeenten hebben indicatieve aantallen opgegeven op basis van historische cijfers. Bij de feitelijke Laddertoets zullen de plannen exact moeten worden geïnventariseerd. In de periode tot 2026 worden ca. 330 woningen gesloopt in de woningmarktregio. Er blijft dan dus een netto harde plancapaciteit van 2.770 over. Van deze sloopwoningen staan er 270 in (centrum)dorpse woonmilieus.

Aanbod naar woonmilieu

In het woningmarktgebied Moerdijk geldt de gemeente Etten-Leur als stedelijk woonmilieu (groenstedelijk, buiten-centrum en centrumstedelijk). De gemeenten Steenbergen, Halderberge en Moerdijk kennen geen stedelijke kernen (kernen met meer dan 10.000 huishoudens). De woonmilieus in deze kernen zijn dus als (centrum)dorps te betitelen. Omdat Fijnaart – West ook in dit woonmilieu ligt, is verder op de plancapaciteit in deze gemeenten ingezoomd:

- In totaal zijn in de periode 2015 - 2026 1.720 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio. Met aftrek van de 270 sloopwoningen blijft een netto harde plancapaciteit van 1.450 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus over.
- Deze 1.450 woningen zijn onder te verdelen in 990 grondgebonden woningen en 460 appartementen.
- Tevens is bekend dat van de 1.450 woningen, 74% als koopwoningen gerealiseerd wordt en 26% als huurwoningen. In de woningmarktregio zijn in de periode tot 2026 dus ca.1.070 koopwoningen en 380 huurwoningen gepland in (centrum)dorpse woonmilieus.

Actuele regionale behoefte

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de kwantitatieve regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 3). In de komende tien jaar bestaat er een kwantitatieve behoefte aan 675 woningen.

Tabel 3 Kwantitatieve woningbehoefte in de woningmarktregio 2015-2026

| | Huishoudensgroei (2015 - 2026) | Netto harde Plan capaciteit (2015 - 2026) | Kwantitatieve behoefte |
|-------------------------|-----------------------------------|---|------------------------|
| Woningmarktregio | 3.445 | 2.770 | +675 |

Bron: Bureau Stedelijke Planning, PNB (2016)

Kwalitatieve woningbehoefte in (centrum)dorpse woonmilieus

Met behulp van het Woononderzoek is de vraag naar kwalitatieve segmenten in beeld gebracht (Tabel 4):

- Naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus is een tekort aan plancapaciteit van 685 woningen te verwachten (Ca. 62% van de totale huishoudensgroei). Ongeveer 70% van dit tekort bestaat uit grondgebonden woningen (480 woningen).

Tabel 4 Kwalitatieve behoefte aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio

| | Vraag | Netto harde Plan capaciteit | Kwalitatieve behoefte |
|--|-------|--------------------------------|--------------------------|
| <i>Totaal aantal woningen (centrum)dorps woonmilieu</i> | 2.135 | 1.450 | +685 |
| Waarvan grondgebonden woningen | 1.473 | 990 | +483 |

Bron: Bureau Stedelijke Planning, PNB (2016)

Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Voor een onderbouwing van Trede 2 moeten de mogelijkheden voor de realisatie van de geplande woningen in Fijnaart-West binnen bestaand stedelijk gebied in kaart worden gebracht.

- Volgens de provincie Noord Brabant zijn er in de woningmarktregio 673 woningen aan zachte plancapaciteit in vergelijkbare woonmilieus. Als al deze plannen én in bestaand stedelijk gebied liggen én financieel haalbaar én even goed bereikbaar zijn dan rest er een overgebleven actuele regionale behoefte op uitleglocaties van 12 woningen (685-673) voor Fijnaart-West. Dat is echter niet het geval. Een groot deel van de zachte plannen liggen buiten bestaand stedelijk gebied. Het uiteindelijk aantal zal veel hoger zijn. Het is dus zeker dat Fijnaart-West trede 2 van de Laddertoets zal doorstaan. Het definitieve aantal hangt af van het aandeel vergelijkbare plannen op binnenstedelijke locaties.
- Bij de definitieve ladderonderbouwing moeten alle plannen in het woningmarktgebied onderzocht worden op ligging (dorps of centrumdorps), programma (grondgebonden of meergezins) en financiële haalbaarheid. Projecten die in een ander woonmilieu liggen, of een appartementenprogramma hebben tellen niet mee voor Fijnaart-West
- Ter illustratie (Figuur 5) is een inventarisatie opgenomen van een aantal plannen in de gemeente Moerdijk. Hierbij is alleen gekeken naar de ligging en het programma en niet naar de financiële haalbaarheid.
- Uit deze inventarisatie van de gemeente Moerdijk blijkt dat er ruimte is voor 94 grondgebondenwoningen binnen bestaand stedelijk gebied vergelijkbaar met Fijnaart-West . De overige 215 woningen (309-94) aan plancapaciteit liggen op andersoortige locaties. De overgebleven actuele regionale behoefte neemt daardoor met 215 woningen toe tot een totaal van 227 woningen (12+215). Als deze inventarisatie ook voor de gemeenten Steenberg en Halderberge wordt gedaan komt men op de totale actuele regionale behoefte uit.
- Er hoeft bij de ontwikkeling van Fijnaart-West niet gewacht te worden op de ontwikkeling van de genoemde locaties in bestaand stedelijk gebied. Uit jurisprudentie blijkt dat niet alle inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding van buiten bestaand stedelijk gebied kan worden besloten¹.

Figuur 5 Analyse alternatieven

| Locatie | Motivatie geschiktheid/beschikbaarheid |
|------------------------------------|---|
| Zevenbergse Poort, <i>Klundert</i> | Betreft een plan voor 15 appartementen in het centrum van Klundert. Onvoldoende ruimte voor de realisatie van grondgebonden woningen en daarnaast door ligging in centrum dorp qua woonmilieu niet vergelijkbaar met Fijnaart-West. |

¹ Dit volgt uit de eerder genoemde bestemmingplanuitspraak inzake 'Uitbreiding Goudswaard'. Zie ook ABRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2408.

| Locatie | Motivatie geschiktheid/beschikbaarheid |
|--|--|
| Waterfront, <i>Moerdijk</i> | Mogelijk geschikt. Betreft in totaal 15 grondgebonden woningen in een (centrum)dorpse woonmilieu gelegen aan het water bij de kern Moerdijk. Qua woonmilieu is de locatie vergelijkbaar met Fijnaart-West, door de ligging aan de rand van het dorp Moerdijk. |
| ZNS-locatie, <i>Fijnaart</i> | Mogelijk geschikt. De ZNS-locatie is 1,5 ha groot. Uitgaande van een dichtheid van 20 woningen per ha, zoals gangbaar in (centrum)dorpse woonmilieus, is hier ruimte voor ca. 30 woningen. Locatie is vergelijkbaar met Fijnaart-West, door ligging in centrum-dorps woonmilieu aan de rand van het dorp Fijnaart. |
| Kop Roode Vaart Zuid, <i>Zevenbergen</i> | Betreft een plan voor 36 appartementen in het centrum van Zevenbergen. Onvoldoende ruimte voor de realisatie van grondgebonden woningen en daarnaast door ligging in centrum dorp qua woonmilieu niet vergelijkbaar met Fijnaart-West. |
| Oevers Roode Vaart, <i>Zevenbergen</i> | Mogelijk geschikt. In totaal zijn op deze locatie 24 woningen gepland, waarvan 12 in de periode tot 2020 en 12 erna. Locatie is vergelijkbaar met Fijnaart-West, door ligging in centrum-dorps woonmilieu aan de rand van Zevenbergen. |
| Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek, | Mogelijk geschikt, 25 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. |

Trede 3: Multimodale ontsluiting locatie

In Trede 3 is onderzocht wat de alternatieve mogelijkheden zijn van locaties buiten bestaand stedelijk gebied met een modaliteit passend bij de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Bij de afweging van alternatieve locaties is de constatering dat buiten bestaand stedelijk gebied geen sprake is van hoogwaardige openbaar vervoersverbindingen (bijvoorbeeld trein).

Locaties zoals Fijnaart-West, die grenzen aan een bestaande kern hebben hierdoor een betere multimodale ontsluiting.

- De locatie is goed ontsloten met de auto. De planlocatie grenst direct aan de oprit naar de A59. Dat is zeer belangrijk bij de Laddertoets. Met de auto zijn de nabijgelegen steden Bergen op Zoom, Roosendaal en Breda ieder in ca. 20 minuten te bereiken. Rotterdam en Tilburg liggen op een half uur rijden.
- Op loopafstand van de locatie ligt een bushalte met verbindingen naar onder meer het centrum en treinstation van Roosendaal (ca. 30 minuten). De locatie is dus ook met het openbaar vervoer goed ontsloten.
- De locatie is ook met de fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap als naar de omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar.
- Doordat Fijnaart-West tegen een bestaande wijk aan wordt gerealiseerd, beschikt de locatie over de reeds aanwezige ontsluitingsmogelijkheden met de auto, het OV en de fiets. Er zijn geen locaties te vinden die beter zijn ontsloten.

Conclusies

- Voor de plannen in Fijnaart-West bestaat volgens de verkenning een kwantitatieve Ladderruimte voor 675 woningen. Daarbij is rekening gehouden met sloop.
- Binnen (centrum)dorpse woonmilieus is een kwalitatieve behoefte aan 685 woningen, waarvan 485 grondgebonden woningen
- Het aantal alternatieven binnen bestaan stedelijk gebied is beperkt. In totaal is er binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente Moerdijk ruimte voor 94 woningen in een vergelijkbaar woonmilieu. Er blijft dus een kwalitatieve ruimte over voor ca. 215 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu in de woningmarktregio. Dat aantal kan nog groter worden als ook de locaties in de overige gemeenten worden getoetst op ligging en financiële haalbaarheid.
- De locatie is goed multimodaal ontsloten, zowel met de auto, het openbaar vervoer en de fiets zijn omliggende steden en dorpen goed bereikbaar.