

Toets 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Project	Bij de Watertoren, 's-Gravendeel (gemeente Binnenmaas, Hoeksche Waard)
Opdrachtgever	Weboma
Adviseur KC	Mevr. E. Apol MSc
Werknummer	770.304.00
Datum	14 februari 2018

1. Inleiding

In opdracht van Weboma werkt KuiperCompagnons aan het bestemmingsplan voor het plan 'Bij de Watertoren' in 's-Gravendeel, gemeente Binnenmaas. Onderdeel van de juridisch-planologische procedure is de toets aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De voorliggende notitie geeft deze toets.

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt het juridisch kader van de laddertoets beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het project nader beschreven en wordt het beoogde programma verwoord. In hoofdstuk 4 is een beschrijving gegeven van de afbakening van de marktregio welke gehanteerd wordt in dit onderzoek. Daarna vindt de laddertoets plaats. In hoofdstuk 8 wordt de eindconclusie getrokken.

2. Juridisch kader

Om te voorkomen dat er méér bestemd en gebouwd wordt dan waar daadwerkelijk behoefte aan is, is het instrument 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld.

2.1. Ladder uit het Bro

De Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking is, per 1 juli 2017, in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in artikel 3.1.6., lid 2 en 3. Deze luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien in een bestemmingplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzings- of uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

2.2. Ladder uit de provinciale Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is in artikel 2.1.1. deze 'Ladder voor duurzame verstedelijking' ook opgenomen, maar dan anders geformuleerd. Deze luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

3. Beschrijving van het project

Ligging van het plangebied¹

Het project Bij de Watertoren heeft betrekking op het terrein van het voormalige waterleidingbedrijf Evides, dat is gelegen aan de zuidoostelijke zijde van het dorp 's-Gravendeel. Dit gebied van het dorp wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid. Samen met de aanwezige sportvelden vormt het plangebied het noordelijke deel van het voormalige landgoed Tuinzigt.



Afbeelding: ligging van het plangebied

Het stedenbouwkundig plan¹

Het plan Bij de Watertoren gedraagt zich als een zelfstandige woonbuurt aan de rand van de kern 's-Gravendeel. De fysieke aansluiting op het dorp is beperkt; de randen van het plan oriënteren zich overwegend op het buitengebied. De landschappelijke inbedding van het plan is maximaal. Belangrijke stedenbouwkundige doelstellingen zijn de inpassing van de monumentale watertoren en de realisatie van een kleinschalig dorps karakter, zorgvuldig vertaald naar bebouwingskarakteristiek, stedenbouwkundige profielen en landschappelijke inrichting. In totaal behelst het programma 80 woningen, verdeeld over vier buurten (zie onderstaande afbeelding).

Onderhavig plan voorziet niet in wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten.

¹ Ontleend aan: voorontwerpbestemmingsplan "Tuinzigt", BODG, 18 april 2013



Afbeelding: het stedenbouwkundig plan voor Bij de Watertoren

Het programma

Er worden met name grondgebonden woningen beoogd, maar in de buurt 'Bastion' is een kleinschalig appartementencomplex ook goed denkbaar. Het plan maakt maximaal 80 woningen mogelijk. Voor de voorliggende laddertoets is daaruit de volgende aanname gedestilleerd.

Aantal en type woningen	Doelgroep	Woonmilieu	Prijsklassen (€)		Bijzonderheden
			Huurwoningen	Koopwoningen	
24 grondgebonden woningen	Starters, senioren	Dorps woonmilieu	n.v.t.	sociaal	Geen
36 grondgebonden woningen	Doorstromers	Dorps woonmilieu	n.v.t.	Middel duur & duur	Geen
20 gestapelde woningen	55+, doorstromers	Dorps woonmilieu	n.v.t.	Duur	Geen

Tabel aantal en type woningen, woonmilieus, doelgroepen en prijsklassen

Het beoogde woonmilieu

Er bestaan verschillende indelingen en omschrijvingen van de verschillende woonmilieus in Nederland. Vaak wordt de ABF-indeling gehanteerd, die is gebaseerd op de bestaande statistieken zoals omgevingsdichtheid en de afstand tot centra. Volgens de Kleurenwaaier² is het plan Bij de Watertoren aan te merken als een dorps woonmilieu aangezien er sprake is van een lage dichtheid, de functie hoofdzakelijk 'wonen' betreft, er bij een bestaand dorp wordt gebouwd, met name grondgebonden woningen worden gerealiseerd er vooral bewoners en weinig bezoekers komen en het parkeren op eigen kavels en op straat plaatsvindt.

De planperiode

² Bestuurlijk Platform Zuidvleugel in samenwerking met ABF, *Kleurenwaaier Zuidvleugel – woonmilieus en diversiteit*, augustus 2009. De indeling in deze woonmilieus wordt nu nog steeds gehanteerd en is als uitgangspunt genomen voor het ABF-woononderzoek 2013 in de provincie Zuid-Holland.

Het is de bedoeling om het plan Bij de Watertoren in juridisch-planologische zin mogelijk te maken in een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. Naar verwachting zullen alle 80 woningen binnen deze 10 jaar worden gebouwd; voor de planperiode voor de ladderonderbouw wordt daarom uitgegaan van de periode 2016 t/m 2025.

4. Afbakening woningmarktregio

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de regio bepaald, waarvan van zowel de provinciale alsook de Bro-ladder moet worden aangetoond dat daarbinnen een (actuele) behoefte bestaat aan het beoogde programma. Voor de duidelijkheid wordt verder gesproken over 'marktregio'. 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 gemeenten waar de ontwikkeling is gelegen. Daarnaast is de ligging en het (kwalitatieve) programma van belang.

4.2 Verhuisbewegingen

Uit een analyse van de verhuisbewegingen³ in de gemeente Binnenmaas zoals bekend bij het CBS blijkt dat over de jaren 1988 t/m 2014 gemiddeld 50% van de verhuisbewegingen, *binnen de eigen gemeente* plaatsvindt:

Binnen de gemeente Binnenmaas verhuisde personen:

- 1988: 582 van de 1207 verhuisbewegingen, oftewel 48%
- 1990: 628 van de 1191 verhuisbewegingen, oftewel 53%
- 2000: 759 van de 1489 verhuisbewegingen, oftewel 51%
- 2013: 961 van de 1957 verhuisbewegingen, oftewel 49%
- 2014: 837 van de 1770 verhuisbewegingen, oftewel 47%

Uit het bovenstaande blijkt dat circa 50% van alle verhuisde personen uit de gemeente zelf komt. Daarnaast blijkt uit de regiotool⁴ dat circa 30% van de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Binnenmaas zijn toe te rekenen aan andere gemeenten in de Hoeksche waard. De eigen gemeente, maar naar verwachting met name de regio Hoeksche Waard, vormt dan ook het schaalniveau waarbinnen zich het merendeel van de verhuisbewegingen afspeelt. Dit blijkt ook uit andere onderzoeken:

In november 2010 is in opdracht van het Samenwerkingsorgaan De Hoeksche Waard door USP een woningbehoefteonderzoek⁵ uitgevoerd. De resultaten en conclusies die werden getrokken voor de regio Hoeksche Waard zijn naar alle waarschijnlijkheid nog steeds representatief voor de beschrijving van de woningbehoefte 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 verhuisgeneigde huishoudens was 88% voornemens te verhuizen binnen de regio Hoeksche Waard. Van de huishoudens uit Binnenmaas, die willen verhuizen binnen de regio

³ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=60048ned&D1=0-4,14,18,79,83,87,152,156&D2=0-4,188&D3=0,2,12,25-26&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>

⁴ <http://www.woningwet2015.nl/regios/regiotool>

⁵ USP Marketing Consultancy B.V., *Woningbehoefteonderzoek Hoeksche Waard*, november 2010

Hoeksche Waard, wilde eveneens 88% binnen de gemeente blijven. Op basis van dit woningbehoefteonderzoek wordt geconcludeerd dat er een duidelijke voorkeur bestaat van een grote meerderheid van de verhuisgeneigde huishoudens in de (bestuurlijke) regio Hoeksche Waard om binnen deze regio te blijven. Daarnaast is er een sterk regionaal verband in de verhuisstromen aangetoond (circa 30% van de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Binnenmaas is toe te rekenen aan de gemeenten binnen de Hoeksche Waard).

Hiermee wordt geconcludeerd dat de Hoeksche Waard een logische marktregio vormt op basis van verhuisgeneigdheid en verhuisstromen. In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2017⁶ is een analyse gemaakt van de relaties binnen en buiten de Hoeksche Waard voor wat betreft verhuisbewegingen. Onder de verhuisgeneigden in de regio is het gewenste woningtype veruit de belangrijkste reden om te verhuizen (49%). In combinatie met de conclusie uit het woningbehoefteonderzoek van USP blijkt dat de inwoners van de Hoeksche Waard erg gebonden zijn aan en met de Hoeksche Waard (pagina 3) en dat de Hoeksche Waard dan ook de relevante marktregio vormt.

4.3 Programma

Behalve van de verhuisbewegingen 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.

4.4 Ligging

Ook de eigenschappen van de Hoeksche Waard en de ligging van de Bij de Watertoren-locatie daarbinnen dragen bij aan de keuze voor de Hoeksche Waard als relevante marktregio. 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.

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.

4.5 Conclusie

De gegevens met betrekking tot de verhuisbewegingen en de ligging van de locatie 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.

⁶ Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, *Regionale Woonvisie 2030 Hoeksche Waard*, d.d. 1 juli 2017

5. 'Behoeft' uit Bro-ladder en provinciale ladder

5.1 Inleiding

Zowel de Bro-ladder alsook de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking eisen dat aan een ruimtelijke besluit, dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een aangetoonde (regionaal afgestemde) behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) ten grondslag ligt. In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard⁷, die door de provincie Zuid-Holland is geaccepteerd als regionale woonvisie, zijn de 80 woningen op de Bij de Watertoren-locatie opgenomen. Het gaat om 40 woningen in het dorpse woonmilieu in de periode 2015-2024 (categorie 1) en 40 woningen in het dorpse woonmilieu in de periode 2020-2024 (categorie 2). Het plan past tevens binnen de vooralsnog bekende contouren zoals opgenomen in de Woonvisie 2017 en het woningbouwprogramma dat is opgesteld aan de hand van de WBR2016 en de BP2016. Het plan past dus binnen de regionale woningbouwafspraken, die door de provincie Zuid-Holland zijn geaccordeerd. De behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief te 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.

5.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Behoeft

De Woningbehoefteraming (WBR) 2013 en de Bevolkingsprognose (BP) 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 is gehanteerd om voor de periode 2016-2025 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. Inmiddels zijn ook de WBR2016 en BP2016 beschikbaar. Het plan past eveneens binnen de contouren van de WBR2016 en de BP2016.

Onderstaande tabel geeft de kwantitatieve woningbehoefte weer in de marktregio Hoeksche Waard alsmede de lokale behoefte in de gemeente Binnenmaas. Uit deze tabel blijkt dat in de regio Hoeksche Waard in de relevante planperiode, dus van 2016 tot en met 2025 behoefte is aan 1.806 woningen conform de WBR2013. Indien wordt uitgegaan van de BP2013 is sprake van een woningbehoefte in de marktregio Hoeksche Waard die tot en met 2025 wat hoger ligt, namelijk 1.943 woningen. Lokaal (gemeente Binnenmaas) ligt de behoefte conform de WBR2013 op 848 woningen, conform de BP2013 op 467 woningen. Tevens binnen de nieuwe woningbehoefteraming (WBR2016) en bevolkingsprognose (BP2016) wordt het plan passend geacht.

	Hoeksche Waard		Binnenmaas	
	WBR2013	BP2013	WBR2013	BP2013
2016	240 (afgerond)	353 (afgerond)	92	84 (afgerond)
2017	240	353	92	84

⁷ Regionale Woonvisie Hoeksche Waard, 2017

2018	240	353	92	84
2019	240	353	92	84
2016 t/m 2019	959	1.413	368	335
2020	160 (afgerond)	108 (afgerond)	83 (afgerond)	31 (afgerond)
2021	160	108	83	31
2022	160	108	83	31
2023	160	108	83	31
2024	160	108	83	31
2020 t/m 2024	799	539	417	157
2025	48	-9	63 (afgerond)	-25 (afgerond)
2025	48	-9	63	-25
Totaal 2016-2025	1.806	1.943	848	467

Tabel woningbehoefteraming (bron: WBR2013 en BP2013)

Aanbod

Om hieruit de kwantitatieve vraag te extraheren dient de bovenstaande kwantitatieve behoefte tegenover het aanbod gezet te worden. In een eerder onderzoek⁸ in de Hoeksche Waard is een volledig overzicht met bouwplannen opgenomen. Dit betreffen alle bekende bouwplannen voor woningbouw in de Hoeksche Waard in de periode tot en met 2024. 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 echter onzeker, worden ze voorlopig niet ontwikkeld of zijn ze pas na 2024 voorzien.

Zolang deze bestemmingsplantechnisch 'hard' zijn, concurreren ze echter met de Bij de Watertoren-locatie. Uit het overzicht in het voornoemde onderzoek wordt duidelijk dat voor 1.341 woningen sprake is van een onderliggend ontwerpbestemmingsplan en dat deze plannen dus 'hard' zijn. Afgezet tegen de woningbehoefte van 1.806 (worst-case, WBR2013) of 1.943 (BP2013) woningen tot en met 2025 in de Hoeksche Waard, resteert een vraag van 465 respectievelijk 602 woningen. Voor deze behoefte zijn nog geen (ontwerp)bestemmingsplannen in procedure. Zoals onderstaande tabel weergeeft is het programma van de Bij de Watertoren-locatie met 80 woningen ruimschoots in de kwantitatieve behoefte in de Hoeksche Waard onder te brengen. Tevens past het plan binnen de cijfers uit de WBR2016 en BP2016.

Raming	Woningbehoefte	Woningaanbod (hard)	Resterende vraag	Programma Bij de Watertoren
WBR2013	1.806	1.341	+465	80
BP2013	1.943	1.341	+602	80

Tabel kwantitatieve woningbehoefte in de marktregio Hoeksche Waard voor de relevante onderzoeksperiode 2016-2025 per saldo.

Geconcludeerd kan worden dat de woonbehoefte in de Hoeksche Waard groter is dan het aanbod aan harde plannen. De kwantitatieve behoefte voor de 80 woningen op de Bij de Watertoren-locatie is daarmee aangetoond.

⁸ KuiperCompagnons, *Onderzoek Woningbouwplannen Hoeksche Waard – bestemmingsplan Torensteepolder 2015*, 8 september 2015

5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonmilieus

In een kwalitatieve benadering van de woningbehoefte 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. Zoals in hoofdstuk 3 al is aangegeven, vallen de woningen van de Bij de Watertoren-locatie binnen het woonmilieu 'dorps'.

De provincie Zuid-Holland heeft de gegevens uit de WBR2013 en de BP2013 gecombineerd met de Woningmarktverkenning 2013⁹. De resultaten hiervan zijn beschikbaar gesteld in de 'Staat van Zuid-Holland'¹⁰. 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 het voor Bij de Watertoren relevante woonmilieu 'dorps' weer. Inmiddels is ook de WBR2016 en de BP2016 beschikbaar.

	Hoeksche Waard				Binnenmaas			
	WBR2013	Waarvan dorps	BP2013	Waarvan dorps	WBR2013	Waarvan dorps	BP2013	Waarvan dorps
2016	240 (afgerond)	91 (afgerond)	353 (afgerond)	133 (afgerond)	92	43,5	84 (afgerond)	40 (afgerond)
2017	240	91	353	133	92	43,5	84	40
2018	240	91	353	133	92	43,5	84	40
2019	240	91	353	133	92	43,5	84	40
2016 t/m 2019	959	453	1.413	667	368	174	335	158
2020	160 (afgerond)	172 (afgerond)	108 (afgerond)	116 (afgerond)	83 (afgerond)	90 (afgerond)	31 (afgerond)	34 (afgerond)
2021	160	172	108	116	83	90	31	34
2022	160	172	108	116	83	90	31	34
2023	160	172	108	116	83	90	31	34
2024	160	172	108	116	83	90	31	34
2020 t/m 2024	799	861 ¹⁰	539	581 ¹⁰	417	449	157	169 ¹¹
2025	48	52	-9	-15	63 (afgerond)	67 (afgerond)	-25 (afgerond)	-27 (afgerond)
2025	48	52	-9	-15	63	67	-25	-27
Totaal 2016-2025	1.806	1.366	1.943	1.233	848	690	467	300

Tabel woningbehoefteraming uitgesplitst naar relevant woonmilieu 'dorps'.

⁹ Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013, r2013-00118BB, november 2013, ABF Research

¹⁰ <http://staatvan.zuid-holland.nl>

¹¹ Dit aantal ligt hoger dan het totale aantal (alle woonmilieus samen), omdat in andere woonmilieus een negatieve kwantitatieve behoefte bestaat (zoals 'centrum dorps' en 'landelijk bereikbaar').

Uitgesplitst naar het relevante woonmilieu 'dorps' blijkt dat dat er zowel regionaal (Hoeksche Waard) een behoefte is van 1.233 (worst-case, BP2013) tot 1.366 (WBR2013) dorpse woningen, alsook lokaal (gemeente Binnenmaas) met een behoefte van 300 (worst-case, BP2013) tot 690 (WBR2013) dorpse woningen. Het plan past eveneens binnen de contouren van de WBR2016 en de BP2016.

In het eerder genoemde onderzoek van KuiperCompagnons uit september 2015 zijn in de tabel ook de 'harde' plannen weergegeven die voorzien in dit woonmilieu: in de Hoeksche Waard zijn er 620 dorpse woningen voorzien in harde plannen. Hierdoor resteert in de Hoeksche Waard een behoefte aan 613 (worst-case) tot 746 woningen in het dorpse woonmilieu. De Bij de Watertoren-locatie met 80 woningen in een dorps woonmilieu past binnen die behoefte. In de gemeente Binnenmaas resteert een behoefte aan dorpse woningen van 70 tot -320 (worst-case). De Bij de Watertoren-locatie overstijgt daarmee de lokale vraag, maar aangezien de gehele regio Hoeksche Waard tot de relevante marktregio behoort is dat geen probleem.

5.4 Conclusie trede 1 'behoefte'

In paragraaf 5.2 is aangetoond dat de geplande 80 woningen in het plan Bij de Watertoren voorzien in een actuele kwantitatieve behoefte. Kwantitatief is de behoefte aan woningen ruimschoots groter dan het aanbod aan harde plannen in de marktregio de Hoeksche Waard. In paragraaf 5.3 is aangetoond dat ook kwalitatief voldoende behoefte is binnen het woonmilieu 'dorps' in deze marktregio.

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 'Bij de Watertoren' in de marktregio (Hoeksche Waard). Hiermee is de behoefte aangetoond.

6. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

6.1 Inleiding

In de keuze om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen is het van belang na te gaan of er binnen de regio locaties zijn voorzien, die voorrang moeten krijgen boven de locatie van het plan Bij de Watertoren. 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 het project voorziet. Het gaat dan niet om de harde plannen, omdat die al mee zijn genomen in de tellingen en behoefteonderzoeken en waarvan is gebleken dat deze onvoldoende in de vraag kunnen voorzien, 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 aangetoonde behoefte, met de daarbij behorende marktregio. Dit betekent dat wordt gekeken naar locaties in de Hoeksche Waard.

6.2 Onderzoek binnenstedelijke locaties

In het eerder genoemde onderzoek van KuiperCompagnons uit september 2015 is een overzicht gegeven van alle binnenstedelijke locaties die kunnen voorzien in een plan voor dorps wonen met 80 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 voor de realisatie van een woningbouwplan. 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.

Er zijn enkele locaties die als alternatief in aanmerking zouden komen (geselecteerd zijn de niet-harde plannen met een programma vanaf 80 woningen):

- Cromstrijen, Numansdorp, 't Hooft en Van Prooijen (100 woningen); maar financieel niet haalbaar.
- Cromstrijen, Numansdorp, Molenpolder (100 woningen); maar niet het juiste woonmilieu.
- Cromstrijen, Klaaswaal, Oost (200 woningen); maar niet het juiste woonmilieu.
- Oud-Beijerland, Mebin-locatie (110 woningen); maar ongeschikt voor dorps.
- Oud-Beijerland, Stougjesdijk-Oost (150 woningen); maar ongeschikt voor dorps.

De locaties die in aanmerking komen als mogelijk alternatief voor de Bij de Watertoren-locatie zijn ofwel financieel niet haalbaar of zijn ongeschikt voor het dorps woonmilieu. Het gaat namelijk om locaties waar bijvoorbeeld ook andere voorzieningen – zoals centrumvoorzieningen – zijn gepland (Mebin-locatie). Ruimtelijk zou een programma zoals voorzien op de Bij de Watertoren-locatie hier ongewenst zijn en niet aansluiten op de ruimtelijke en programmatische ambities bij de betreffende locatie. Voor al de overige hiervoor genoemde plannen geldt dat deze gericht zijn op een ander marktsegment en zich qua uitstraling niet lenen voor het beoogde programma op de Bij de Watertoren-locatie. Het bijzondere groenblauwe karakter van het dorps woonmilieu zoals voorzien in het plan Bij de Watertoren is op deze locaties niet realiseerbaar.

Uit de analyse van de zachte woningbouwplannen in de relevante marktregio kan worden geconcludeerd dat er binnen de regio geen binnenstedelijke locaties bekend zijn die kunnen voorzien in een vergelijkbaar plan voor een dorps woonmilieu met 80 woningen.

6.3 Conclusie

In paragraaf 6.2. is aangetoond dat er zowel in kwantitatieve alsook in kwalitatieve zin geen binnenstedelijke locaties aanwezig zijn binnen de marktregio die een dergelijk programma kunnen onderbrengen binnen de planperiode. Daarmee kan de betreffende locatie worden aangewend voor het plan. De derde trede van de 'oude' ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 komen te vervallen. Wel is deze trede nog opgenomen in de provinciale Verordening.

7. Verordening trede 3: passend ontsloten

7.1. Inleiding

Als blijkt dat er een actuele regionale behoefte is, en dat die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, komt de derde trede aan bod. In deze trede moet worden beschreven in hoeverre de betreffende locatie, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of als zodanig ontwikkeld wordt.

7.2. De situatie ter plaatse van het plan Bij de Watertoren

De doelgroepen voor de woningen in het plan Bij de Watertoren zijn gemengd (starters, senioren/55+ doorstromers). De doelgroep is gebaat bij een goede auto-ontsluiting.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het plangebied op de Kilweg nabij het Schenkeltje. Nabij de watertoren wordt een tweede ontsluiting op de Kilweg tot stand gebracht, die als primaire ontsluiting dient. De voorliggende ontwikkeling wordt op passende wijze (multimodaal) ontsloten. Het plangebied wordt via de route Schenkeltje – Strijenseweg – De Havelaar direct ontsloten op de N217 richting Dordrecht en de A16 (via de Kiltunnel). In westelijke richting takt de N217 – circa 5 kilometer voorbij Maasdam – aan op de A29. Daarnaast is er sprake van een uitstekende fietsverbinding. Zo kan via de Kilweg en Naaldweg binnen enkele minuten de Kiltunnel bereikt worden, waarmee het plangebied direct aantakt op het fietsnetwerk in en rondom Dordrecht. Daarnaast bevinden zich aan de Alexanderstraat en Weegje bushaltes, die het plangebied middels openbaar vervoer verbinden met Dordrecht, Rotterdam Zuidplein en circa 5 kilometer voorbij Maasdam, busstation Heinenoord, gelegen naast de N217. Het plangebied is daarmee uitstekend ontsloten.

7.3 Conclusie trede 3

In paragraaf 7.2. is aangegeven dat de beoogde locatie passend is ontsloten, daar een goede autobereikbaarheid het meest relevant is en deze uitstekend kan worden genoemd. Hiermee wordt voldaan aan de 3^e trede van de provinciale ladder.

8. Conclusie

Binnen de marktregio die wordt gevormd door de regio Hoeksche Waard blijkt in de periode 2016 t/m 2025 voldoende kwantitatieve behoefte te bestaan om 80 woningen te bouwen op de locatie Bij de Watertoren. Kwalitatief is die behoefte eveneens aan te tonen, daar er sprake is van het woonmilieu 'dorps'. Het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau gemaakt zijn. Daarbij zijn er in de marktregio geen binnenstedelijk locaties aan te wijzen die een reëel alternatief kunnen bieden voor een plan als het plan Bij de Watertoren. De locatie is tevens uitstekend ontsloten.

Het plan voldoet aan zowel de Bro-ladder alsook aan de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.