



Marktonderbouwing Torensteepolder, Numansdorp

Midstate

3 juni 2020

Definitief



DATUM	3 juni 2020
TITEL	Marktonderbouwing Torensteepolder, Numansdorp
ONDERTITEL	Fase 1a (veegplan), fase 1b en fase 1c
OPDRACHTGEVER	Midstate
AUTEUR(S)	Jespervan Loon Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7808.100
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Belangrijkste conclusies	4
2	Inleiding	6
3	Locatie en plan	8
4	Beleidskaders	10
5	Woningbehoefte	12
	5.1 Bepalen woningmarktregio	12
	5.2 Kwantitatieve woningbehoefte	12
6	Kwalitatieve woningbehoefte	15
7	Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	19

1 Belangrijkste conclusies

Samenvatting plan

Het plangebied de Torensteepolder fase 1a bestaat uit 222 woningen, waarvan reeds 179 woningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast is er een veegplan voor 43 woningen in dit plangebied. Het plangebied de Torensteepolder fase 1b en 1c biedt ruimte voor de ontwikkeling van 224 woningen. Hiervan zijn reeds 210 woningen in het bestemmingsplan opgenomen en deze zijn aangevuld met 14 woningen op basis van het veegplan. Er wordt een gevarieerd woonmilieu gecreëerd met rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, kavels en landgoederen. De planfasen 1b en 1c liggen dicht tegen de bestaande kern Numansdorp en de in ontwikkeling zijnde fase 1a aan.

Plan Torensteepolder is een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Torensteepolder fase 1a, 1b en 1c moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plangebied betreft een buitenstedelijke ontwikkeling. Hiervoor dient niet alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden, maar ook moet er gekeken worden of er geen binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn.

- In het op 15 december 2015 vastgestelde bestemmingplan 'Torensteepolder' zijn 179 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van het veegplan komen daar nog 43 woningen bij. Voor deze 43 woningen met een aanvullende onderbouwing van de behoefte gegeven worden.
- Het op 11 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1b en 1c' maakt de realisatie van in totaal 210 woningen mogelijk. Voor 57 woningen direct na inwerking treden van het bestemmingsplan. Voordat de overige 153 woningen kunnen worden gerealiseerd moet eerst een extra (wijzigings)procedure worden doorlopen. Aangetoond moet worden of er behoefte is aan deze woningen. Daarnaast zijn er 14 woningen extra opgenomen in het veegplan. De onderbouwing gaat dus over 167 woningen voor deze fasen.

Ontwikkeling Torensteepolder past binnen kwantitatieve opgave

Het beleid van de provincie Zuid-Holland is erop gericht om per woningmarktregio een afgestemd regionaal woningbouwprogramma te hebben, dat past binnen de behoefteramingen. Recent zijn deze ramingen opnieuw vastgesteld met actuele doorrekeningen. Als we deze nieuwe ramingen bekijken in samenhang met de realisatie van de afgelopen tijd dan komen we tot de conclusie dat er voldoende kwantitatieve behoefte is voor de toevoeging van de 43 woningen uit het veegplan voor fase 1a en de 224 woningen in Torensteepolder fase 1b en 1c

Toets kwalitatieve behoefte

In de regio richt de vraag zich sterk op woningen in een centrum-dorps woonmilieu. De vraag richt zich sterk op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop), twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De afgelopen jaren is de koopmarkt flink aangetrokken en de verwachting is dat dit de komende periode doorzet. Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvrage in de Hoeksche Waard in het algemeen en Numansdorp in het bijzonder. Gelet op de huidige druk op de koopvoorraad en het gevarieerde woningaanbod leidt het woningbouwprogramma niet tot leegstand in de bestaande woningvoorraad.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Het plan Torensteepolder fase 1a ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is het niet noodzakelijk om te kijken of er alternatieven zijn binnen bestaand gebied.

Voor Torensteepolder fase 1b en 1c geldt wel dat deze buiten bestaand stedelijk gebied liggen. Daarom is het noodzakelijk om te kijken of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Bij de beoordeling van de alternatieven is gekeken naar de op dit moment bekende harde en zachte plancapaciteit binnen bestaand stedelijk gebied, op basis van de toelichting van vastgesteld bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1b en 1c'. Hieruit blijkt dat er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende alternatieven zijn om de komende jaren te voldoen aan de woningbehoefte in de gemeente Hoeksche Waard. Op basis hiervan concluderen we dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een vergelijkbaar nieuwbouwplan.

Conclusies

- De Torensteepolder 1a (43 woningen veegplan), fase 1b en 1c voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- Voor fase 1b en 1c geldt dat binnen bestaand stedelijk gebied er onvoldoende alternatieven zijn om dit programma te realiseren.
- Het gevarieerde aanbod in combinatie met de huidige druk op de markt zal niet tot leegstand leiden.
- De ontwikkeling van Torensteepolder 1a, 1b en 1c voldoet daarmee aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

2 Inleiding

Plan Torensteepolder, fase 1a, 1b en 1c

Midstate werkt momenteel aan de ontwikkeling van de Torensteepolder in Numansdorp. Het gaat hierbij om een ambitieuze nieuwbouwoontwikkeling van Numansdorp richting het Hollandsch Diep waar wonen, recreatie en landschapsontwikkeling hand in hand gaan. In de Torensteepolder wordt een gevarieerd woonmilieu gecreëerd, variërend van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, kavels en landgoederen in het topsegment. In de Molenpolder, ten oosten van de Torensteepolder, liggen plannen om (recreatie)woningen te realiseren met diverse recreatieve functies. Waaronder uitbreiding van de jachthaven en het aanleggen van een boulevard en een zandstrand.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie het plan Torensteepolder fase 1b en 1c beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Fase 1a ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de overige fases buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat voor de overige fases er een aanvullende motivatie moet worden gegeven waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Torensteepolder fase 1a, 1b en 1c bij Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 3). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de Hoeksche Waard (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met de kwalitatieve behoefte en de vertaling daarvan naar een indicatief bouwprogramma (hoofdstuk 6).

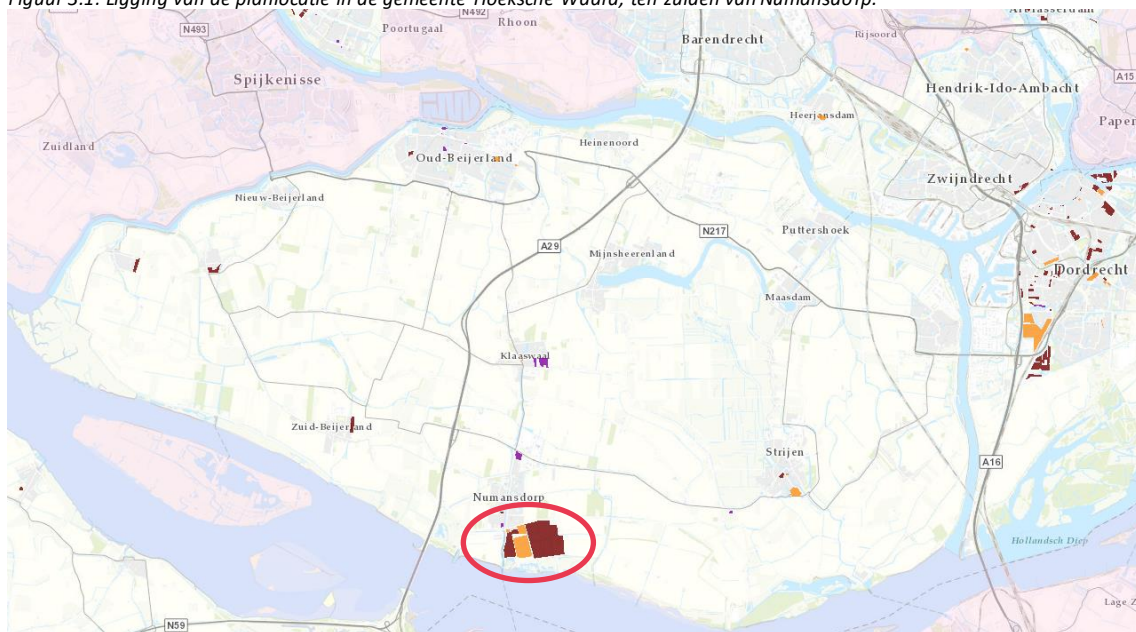
3 Locatie en plan

Ligging van de locatie

De planlocatie ligt aan de zuidkant van Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. Deze gemeente is in 2019 gevormd uit de vijf voormalige gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen. De nieuwe gemeente en tevens regio wordt in het noorden begrensd door de Oude Maas en het stedelijk gebied van de regio Rotterdam, dat bijna naadloos overgaat in het stedelijke gebied van Drechtsteden aan de oostzijde. Ten zuiden ligt het Hollandsch Diep en provincie Noord-Brabant en ten westen de eilanden Voorne-Putten (onderdeel van de Rotterdamse regio met o.a. Spijkenisse) en Goeree-Overflakkee.

De Hoeksche Waard is een relatief open landschap aan de rand van de randstad met karakteristieke dorpen, polders, landbouw, natuur en recreatie. De A29 doorkruist de gemeente op enkele kilometers van de planlocatie.

Figuur 3.1: Ligging van de planlocatie in de gemeente Hoeksche Waard, ten zuiden van Numansdorp.

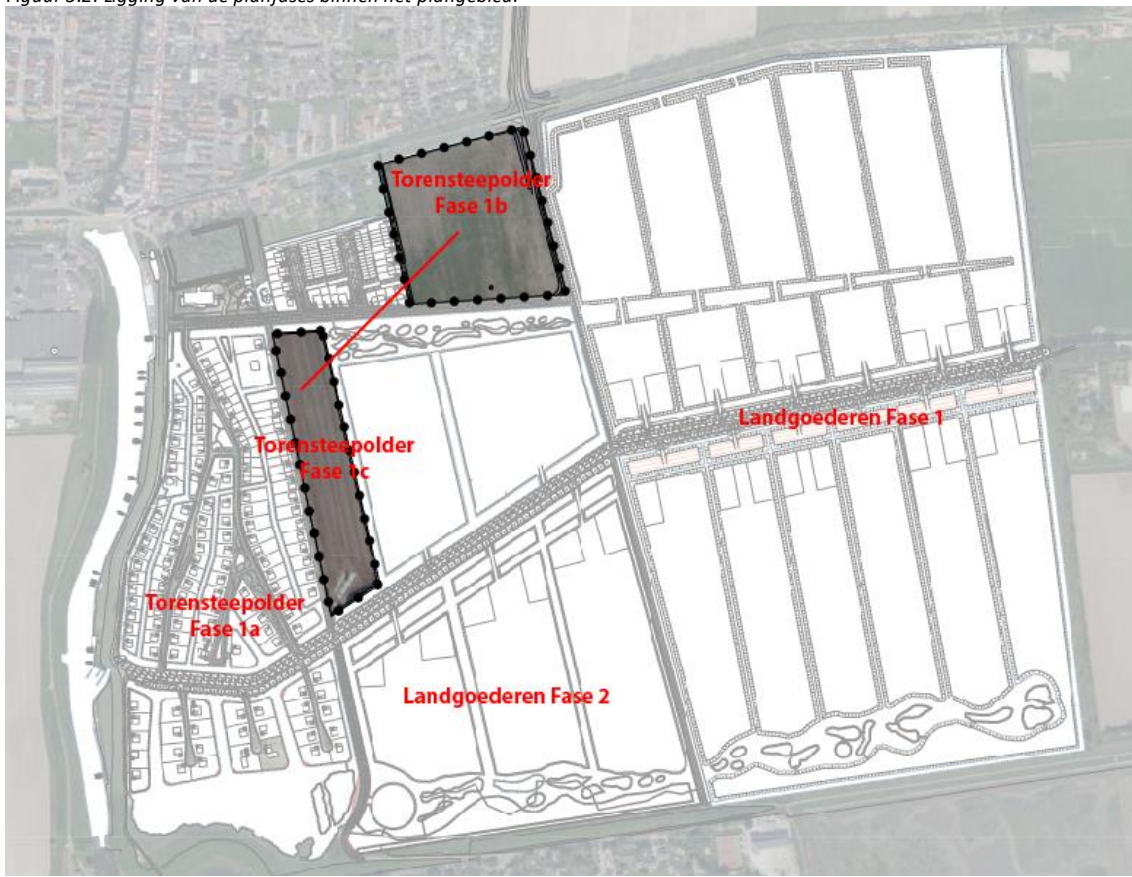


Bron: nieuwekaart.nl

Locatie Torensteepolder (fase 1b en 1c)

De Torensteepolder is gelegen tussen Numansdorp en het Hollandsch Diep. Het totale plan behelst een gevarieerd woonmilieu, variërend van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, kavels en landgoederen in het topsegment. In de Molenpolder, ten westen van de Torensteepolder, liggen plannen om (recreatie)woningen te realiseren met diverse recreatieve functies. Waaronder uitbreiding van de jachthaven en het aanleggen van een boulevard en een zandstrand.

Figuur 3.2: Ligging van de planfases binnen het plangebied.



Bron: Vastgesteld bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1a, 1b en 1c'

In de Torensteepolder worden, naast de ontwikkeling van landgoederen, drie planfases uitgewerkt. Het gaat om Torensteepolder 1a, 1b en 1c. Hierbij geldt het volgende:

- Van locatie 1a is het bestemmingsplan vastgesteld en reeds in ontwikkeling. Deze locatie ligt langs de dorpshaven in het verlengde van de binnenhaven en de kern van Numansdorp. In deze fase komen er 43 woningen bij op basis van het veegplan.
- Van locatie 1b (ten noordoosten van 1a) en 1c (direct aan de oostzijde van 1a) is begin 2019 het bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 210 woningen mogelijk. Voor 57 woningen direct na inwerking treden van het bestemmingsplan. Voordat de overige 153 woningen kunnen worden gerealiseerd moet eerst een extra (wijzigings)procedure worden doorlopen. Aangetoond moet worden of er behoefte is aan deze woningen. Daarnaast zijn er 14 woningen extra opgenomen in het veegplan. De onderbouwing gaat dus over 167 woningen voor deze fases.

Buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD)

Fases 1b en 1c liggen daarmee buiten bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie Zuid-Holland duidt dit aan als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) in haar omgevingsvisie. Dat het plan niet binnen BSD ligt betekent dat er een onderbouwing nodig is voor de behoefte en de onmogelijkheid om dit op alternatieve (binnenstedelijke) locaties te kunnen realiseren.

4 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw in de Torensteepolder.

Omgevingsbeleid Zuid-Holland (provincie)

De omgevingsvisie, onderdeel kantoren en verstedelijking en wonen (vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019), stelt:

“De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.”

De toelichting op deze omgevingsvisie geeft aan dat de provincie aan gemeenten vraagt in regionaal verband woonvisies op te stellen en de actuele woningbehoefteverkenning voor Zuid-Holland voor te hanteren. In de op haar website gepubliceerde ‘Q&A over woningbehoefte en woningbouwprogrammering’ ligt de provincie nader toe hoe de systematiek van woningbouwprogrammering en onderbouwing van de regionale behoefte in elkaar zit (bron: <https://www.zuid-holland.nl/actueel/nieuws/mei-2019/provincie-versoepelt/>). In kwantitatieve zin stelt de provincie daar twee prognoses voor op (zie hoofdstuk 5.2). Belangrijkste vernieuwing in de aanpak ten opzichte van eerdere jaren is dat de provincie een overprogrammering van 30% toestaat op de totale programmering (harde en zachte plannen opgeteld), om ondanks planvertraging en -uitval toch de bouwproductie op peil te kunnen houden.

De omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019) stelt regels aan stedelijke ontwikkelingen in artikel 6.10. Daarin wordt verwezen naar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

Het Programma Ruimte (vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019) is onderdeel van het omgevingsbeleid van Zuid-Holland. In dit programma staat een nadere invulling en operationalisering van het omgevingsbeleid aangaande ruimtelijk relevante onderdelen. Paragraaf 2.1 gaat in op de stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads en dorpsgebied (BSD). Er is een lijst en indicatieve kaart opgenomen met locaties buiten BSD, groter dan 3 hectare, de zogenaamde 3ha kaart. Hierover staat het volgende vermeld:

“Als een locatie is opgenomen op de ‘3 ha kaart’ betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.”

Torensteepolder fase 1b en 1c staan op deze lijst en kaart met een bruto oppervlakte van 10 hectare. Dat betekent voor de provincie dat het gaat om een ‘reële ontwikkeling’.

Wonen in een vitale Hoeksche Waard, Regionale Woonvisie 2030

Vitaliteit staat centraal in de Regionale Woonvisie 2030 van de Hoeksche Waard (vastgesteld door het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte op 8 juni 2017 en in september 2017 aanvaard door Gedeputeerde Staten, met uitzondering van het Plusprogramma). De komende jaren groeit het aantal

inwoners van de regio/gemeente nog, maar na 2020 zet een geleidelijke daling in, zo stelt de woonvisie. Voor het aantal huishoudens duurt dit door de huishoudensverdunning nog iets langer (tot na 2030). In het volgende hoofdstuk kijken we naar de actuele woningbehoefte volgens de nieuwste inzichten, want sinds het opstellen van de regionale woonvisie is de woningmarkt sterk veranderd.

De belangrijkste voor deze onderbouwing relevante uitgangspunten van de woonvisie zijn:

1. Het tegengaan van krimp door het aantrekken van jonge huishoudens en zo het draagvlak voor voorzieningen (zoals onderwijs) op peil te houden. Voldoende aantallen woningen staat daarbij centraal.
2. De kwaliteit van de woningvoorraad en aantrekkelijkheid van het woonmilieu op vier thema's: energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit.
3. Een flexibel (in aantallen) woningbouwprogramma, waarbij op regionale schaal afwegingen worden gemaakt.

De regionale woonvisie zet dus duidelijk in op het aantrekken van huishoudens van buiten de eigen regio, naast het faciliteren van de eigen woningbehoefte. Dat betekent dat er niet alleen aandacht is voor een thema als wonen en zorg, dat in een vergrijzende regio van groot belang is, maar ook voor bereikbaarheid, duurzaamheid en voorzieningen (zoals cultuur en onderwijs) die juist voor de jongere huishoudens van belang zijn.

Deze ambities vertalen zich in een woningbouwprogramma, waarbij voorgesteld wordt enkele duizenden woningen extra, bovenop de eigen behoefte, te realiseren in de periode tot 2030. Daarbij zal op inbreidingslocaties extra rekening gehouden moeten worden met de aanpasbaarheid van de woning zelf, zodat de oudere doelgroep makkelijk toegang heeft tot voorzieningen. Appartementen en rijwoningen zouden met name toegevoegd moeten worden en in mindere mate vrijstaande 2-onder-1 kap woningen. Betaalbaarheid is ook een aandachtspunt, zodat het voor jongeren (starters) daadwerkelijk mogelijk wordt zich in deze regio te vestigen.

Gebiedsprogramma Hoeksche Waard

De provincie Zuid-Holland en het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard hebben samen een gebiedsprogramma opgesteld, waarin zij samenwerken aan de opgaven van de regio. Het gaat specifiek in op duurzame landbouw, energie, bereikbaarheid, natuur en recreatie en demografische opgaven. De in dit programma geconstateerde opgaven, zoals bereikbaarheid met auto, OV en fiets en verblijfs- en dagrecreatie, liggen in het verlengde van de regionale woonvisie, maar gaan niet expliciet in op de woningbouwopgave. Wel wordt er geconstateerd dat de Hoeksche Waard eventueel van betekenis kan zijn in de grote druk op de woningmarkt in de Rotterdamse regio.

5 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Het is van belang daarbij naar de actuele prognoses te kijken, omdat deze een ander beeld kunnen vertonen dan de cijfers die vóór eerdere kaders zijn gehanteerd. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen, waarna we kijken naar de kwantitatieve woningbehoefte van die regio. Tot slot bekijken we de kwalitatieve woningbehoefte.

5.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). De woningmarkt is relatief open met een aandeel van 37% van de verhuizingen binnen de gemeente Hoeksche Waard. Gemeente Rotterdam levert een aandeel van 17% en de grotere gemeenten/steden in de directe omgeving van de Hoeksche Waard volgen op ruime afstand. We kunnen dus concluderen dat nieuwbouw in de Hoeksche Waard een relatief groot marktpotentieel bedient in de regio en specifiek gemeente Rotterdam.

Tabel 5.1: Gemiddeld aantal verhuisde personen per jaar naar herkomst, 2011 t/m 2017. Geselecteerd op meer dan 50 personen gemiddeld per jaar.

Herkomst gemeente	Aantal	Aandeel
Hoeksche Waard (binnenverhuizingen)	1.165	37%
Rotterdam	553	17%
Dordrecht	110	3%
Barendrecht	108	3%
Overig Nederland	1.246	39%
Totaal	3.181	100%

Bron: CBS Statline, 2019

Op basis van de analyse van verhuisbewegingen stellen we vast dat de woningmarkt voor de torensteepolder primair de regio/gemeente Hoeksche Waard is en secundair de gemeente Rotterdam.

5.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Demografische ontwikkeling

De Hoeksche Waard is een nieuw gevormde gemeente, maar door de bevolkingsontwikkeling van de voormalige vijf gemeenten op te tellen kunnen we wel een beeld krijgen. Alleen de migratie (vestiging en vertrek) kan niet zomaar bij elkaar opgeteld worden, omdat er tussen deze gemeenten ook personen verhuisden.

Tabel 5.2: Bevolkingsontwikkeling gemeente Hoeksche Waard (optelling van voormalige gemeenten) 2010 t/m 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bevolking	85106	85008	84806	84718	84548	84636	84968	85678	86115	86656
Bevolkingsgroei	-222	-98	-202	-88	-170	88	332	710	437	541
Bevolkingsgroei %	-0,3%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,2%	0,1%	0,4%	0,8%	0,5%	0,6%

Bron: CBS Statline, 2020

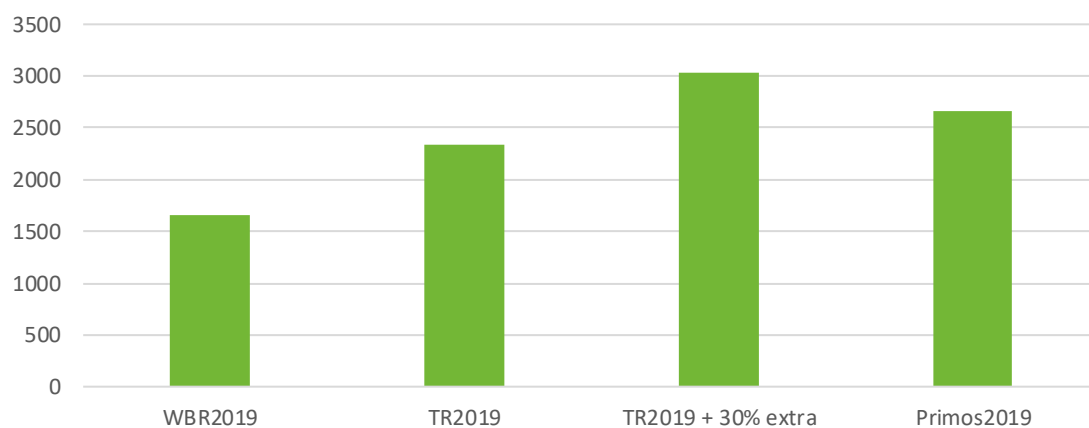
De bevolking neemt gestaag toe de afgelopen jaren, zeker in vergelijking met de jaren ervoor toen er een lichte bevolkingsafname was. Aan de migratiesaldi per afzonderlijke voormalige gemeente is ook nog te zien dat er de afgelopen jaren steeds vaker sprake is van een vestigingsoverschot.

Prognoses vergeleken

De provincie Zuid-Holland kent een systematiek van het opstellen van driejaarlijkse woning-behoefteprognoses en de jaarlijkse herziening van de regionale woningbouwprogramma's behorende bij regionale woonvisies. De Hoeksche Waard is daarbij één van de acht woningmarkregio's van Zuid-Holland; dat is mede bepaald aan de hand van de sterkste verhuisrelaties. Zoals in hoofdstuk 3 al toegelicht vormt het omgevingsbeleid van provincie Zuid-Holland de basis voor de onderbouwing van de woningbehoefte. Deze is recent (in 2019) opnieuw vastgesteld aan de hand van een tweetal prognoses, de Woningbehoefteraming (WBR2019) en de Trendraming (TR2019). De eerste gaat in op de eigen behoefte van een gemeente/regio als gevolg van geboorte, sterfte en rekent met binnenlands migratiesaldo nul. De tweede kijkt naar de migratietrend van de afgelopen jaren en trekt deze 10 jaar door, waarna deze langzaam afvlakt tot de eigen behoefte. Beide laten nog een duidelijke groei in de behoefte zien tot in ieder geval 2030. De landelijke Primos prognose 2019 (ABF Research) heeft een verdere tijdshorizon en voorspelt een iets hogere behoefte tot 2030, zoals in onderstaande figuur te zien is.

Voor de twee in 2019 door de provincie uitgebrachte prognoses geldt dat deze een hogere behoefte voorspellen dan de voorgaande prognoses van de provincie uit 2016. Er is dus meer vraag naar woningen, wat een groter woningbouwprogramma mogelijk maakt. Dat woningbouwprogramma dient door de regio Hoeksche Waard opgesteld te worden en aan de provincie voorgelegd alvorens deze provincie dit nieuwe programma kan aanvaarden als onderbouwing i.h.k.v. de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hoofdstuk 4). Dit proces is inmiddels afgerond.

Figuur 5.1: De woningbehoefteraming (WBR2019), Trendraming (TR2019), TR+30% en Primos prognose, periode 2019 t/m 2029



Bron: Provincie Zuid-Holland en ABF Research

Voor de periode 2019 t/m 2029 zouden er nog tussen de 1.660 (WBR2019) en 2.332 (TR2019) bij moeten komen in de Hoeksche Waard. Het provinciaal beleid staat sinds de herziening van 15 februari 2019 een overprogrammering toe van 30% op de hoogste prognose om de daadwerkelijke woningproductie te stimuleren (zie voor toelichting en bron hoofdstuk 3). Planvertraging en -uitval leiden namelijk vaak tot minder productie dan gepland. Inclusief die extra ruimte zou de plancapaciteit in de Hoeksche Waard in totaal op 3.032 woningen moeten uitkomen.

Plancapaciteit

Uit de inventarisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt dat de gemeente Hoeksche Waard op dit moment 2585 woningen in de pijplijn heeft zitten. Hiervan zijn 1280 woningen harde plancapaciteit en 1305 woningen zachte plancapaciteit. In de Numansdorp staan 403 woningen in de planningslijst. Hierin zijn reeds 345 woningen in de Torensteepolder meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Torensteepolder – fase 1a: 135 woningen
- Torensteepolder – fase 1b: 130 woningen
- Torensteepolder – fase 1c: 80 woningen

Tabel 5.3: Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2019-2029

	Gemeente totaal	Numansdorp
Harde plancapaciteit (categorie 1)	1.280	403
Zachte plancapaciteit (categorie 2)	1.305	0
Totaal	2.585	403

Bron: Inventarisatie woningbouwplannen Hoeksche Waard, Gemeente Hoeksche Waard, 03-10-2019

Additionele behoefte in de komende periode

De totale behoefte ligt, inclusief 30% overprogrammering, op 3.032 woningen (zie figuur 5.1) in de periode 2019 t/m 2029. We gaan uit van deze prognose met 30% extra ruimte, omdat dit in lijn is met de uitvoering van het provinciale beleid (zie hoofdstuk 3). De huidige bekende plancapaciteit bedraagt 2.585 woningen, waarvan 1.280 harde plancapaciteit. De restcapaciteit bedraagt 1.752 woningen. Zetten we daar de zachte plancapaciteit tegenover dan blijft er nog ruimte over voor toevoeging van 447 woningen

Tabel 5.4: Gemeente Hoeksche Waard. Behoeftte 2019 t/m 2029 afgezet tegen plancapaciteit

	Woningbehoefte volgens TR2019+30%	Harde plancapaciteit	Restcapaciteit	Zachte capaciteit
Gemeente Hoeksche Waard	3.032	1.280	1.752	1.305

Bron: Provincie Zuid-Holland, CBS en Inventarisatie woningbouwplannen Hoeksche Waard, Gemeente Hoeksche Waard, 03-10-2019

Op basis van bovenstaande kunnen we concluderen dat de aantallen woningen voor Torensteepolder fase 1a (222 woningen inclusief veegplan), 1b (157 woningen), 1c (53 woningen) binnen de behoefte.

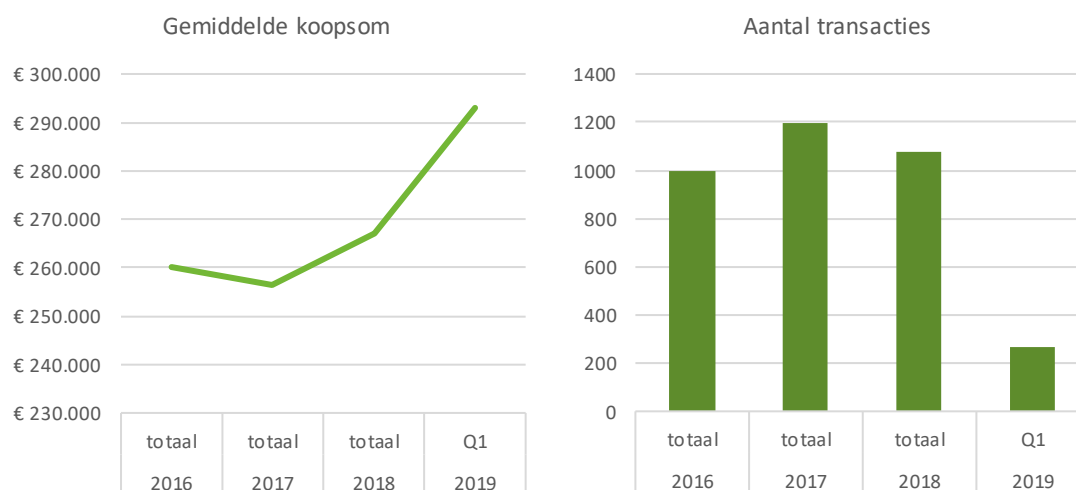
We kunnen dus concluderen dat, met deze actuele door de provincie vastgestelde prognoses, het actuele woningbouwprogramma Hoeksche Waard inclusief Torensteepolder door de provincie aanvaard kan worden op basis van haar actuele beleid.

6 Kwalitatieve woningbehoefte

Koopmarkt

De koopmarkt trekt aan. De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning is de afgelopen jaren weer gestegen. Het aantal transacties is redelijk stabiel. Ook in 2019 lijkt daar o.b.v. het eerste kwartaal geen verandering in te komen.

Figuur 6.1: Gemiddelde koopsom en aantal transacties in de Hoeksche Waard



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019

Een appartement verwisselde in 2018 gemiddeld voor bijna €259.000 van eigenaar en een hoekwoning voor €265.000. De gemiddelde transactieprijs voor een twee-onder-een-kapwoning bedroeg in 2018 bijna €292.000 en een vrijstaande woning ruim €391.000. Een tussenwoning was in 2018 het goedkoopste woningtype met een gemiddelde koopsom van ruim €227.000.

Tabel 6.1: Gemeente Hoeksche Waard. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype per jaar

	2016	2017	2018	2019-kw1	Ontwikkeling
Tussenwoning	€ 205.250	€ 211.250	€ 227.000	€ 233.000	+14%
Hoekwoning	€ 220.000	€ 240.250	€ 239.250	€ 265.000	+20%
2-1 kap	€ 250.250	€ 270.250	€ 292.500	€ 321.000	+28%
Vrijstaand	€ 344.250	€ 384.250	€ 391.250	€ 431.000	+25%
Appartement	€ 234.750	€ 243.250	€ 258.500	€ 326.000	+39%

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019

Voor alle woningtypen is een stijging van de gemiddelde transactieprijs te zien. Het minst gestegen zijn de tussenwoningen (13%) en het meest de appartementen (39%). In het totale aantal transacties over de afgelopen ruim 3 jaar is te zien dat de tussenwoningen wel het grootste aandeel hebben (45%) tegen maar 7% voor de appartementen. De ontwikkeling van de afgelopen jaren toont aan dat ook de duurdere segmenten flink gestegen zijn in prijs.

Tabel 6.2: Gemeente Hoeksche Waard. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype per jaar

	2016	2017	2018	2019-kw1	Ontwikkeling
Tussenwoning	431	537	463	115	+45%
Hoekwoning	193	216	190	50	+19%
2-1 kap	100	134	104	26	+11%
Vrijstaand	165	218	213	50	+19%
Appartement	70	81	78	17	+7%
Totaal	959	1186	1048	258	100%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019

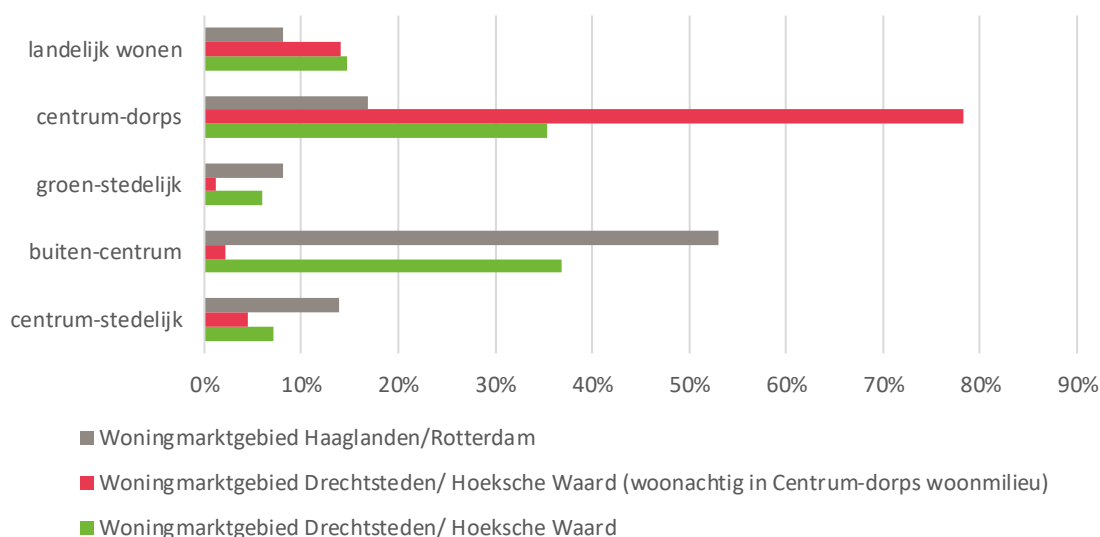
Woonvoorkeuren

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor de Hoeksche Waard in beeld gebracht (woningzoekenden in woningmarktgebied Drechtsteden / Hoeksche Waard). Hierbij is ervoor gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Drechtsteden / Hoeksche Waard op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Binnen deze regio is duidelijk een sterke voorkeur voor het centrum-dorps woonmilieu: circa een derde van de woningzoekenden in de regio geeft hier de voorkeur aan.

Van alle woningzoekenden die momenteel al in een centrum-dorps woonmilieu wonen wil bijna 80% in dit woonmilieu blijven wonen. Dit sluit aan bij het woonmilieu dat in de Hoeksche Waard wordt aangeboden. Hieruit maken we op dat een groot deel van de mensen die in de Hoeksche Waard wonen, daar ook graag wil blijven wonen.

Als we de behoefte in de Hoeksche Waard vergelijken met de behoefte in het grotere woningmarktgebied Haaglanden / Rotterdam, dan zien we daar uiteraard een hele andere verdeling door de grote stedelijke gebieden in deze regio. Toch heeft nog steeds 17% van de woningzoekenden daar een voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu.

Figuur 6.2: Gewenst woonmilieu van woningzoekenden in verschillende woningmarktgebieden



Bron: WoON2018

In onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag van woningzoekenden naar koopwoningen voor beide woningmarktgebieden uitgewerkt naar eigendom en woningtype (voor Haaglanden / Rotterdam nemen we alleen de woningzoekenden met voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu mee). In woningmarktgebied Drechtsteden / Hoeksche Waard heeft 34% een voorkeur voor appartementen. De vraag concentreert zich daarnaast op rijwoningen (33%) en vrijstaande woningen (25%). Als we naar de

regio Haaglanden / Rotterdam kijken, dan zien we relatief iets meer voorkeur voor twee-onder-één kap, maar verder is het een vergelijkbaar beeld.

Tabel 6.3: Woonwens voor koop naar type woning voor 2 woningmarktgebieden

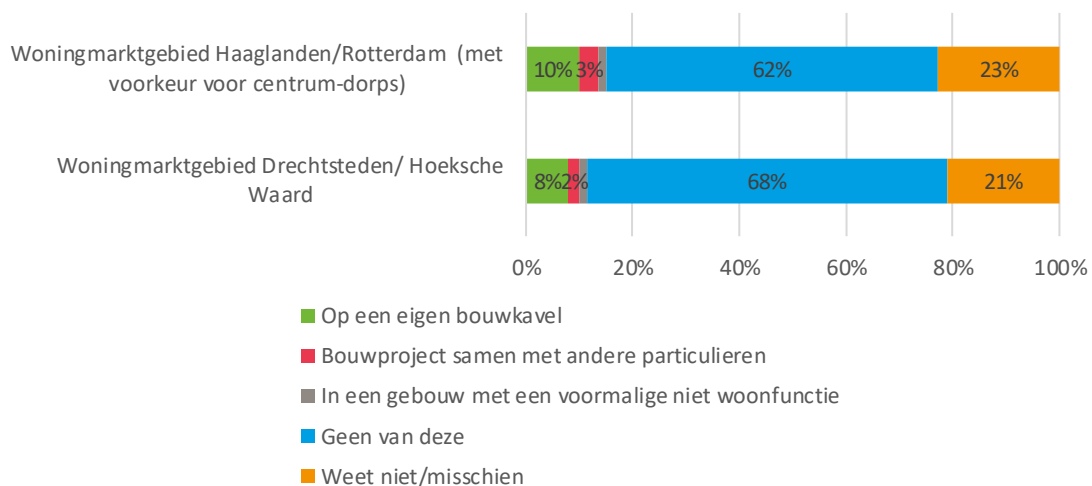
	Regio Drechtsteden / Hoeksche Waard	Regio Haaglanden / Rotterdam (voorkeur centrum-dorps)
Rij koop	33%	33%
2-1kap koop	7%	15%
Vrijstaand koop	25%	21%
Appartement koop	34%	31%

Bron: WoON2018

Behoefte aan particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of herontwikkeling van bestaand vastgoed kan een belangrijke bijdrage leveren aan vraaggericht bouwen: huishoudens ontwikkelen zelf of met anderen (collectief) hun eigen woning. Uit de analyse van het WoON2018 blijkt dat de behoefte aan zelf een woning ontwikkelen in de regio Drechtsteden / Hoeksche Waard beperkt is. Bijna één op de tien huishoudens met een verhuiscwens geeft aan interesse te hebben in het ontwikkelen van een woning op eigen kavel. De interesse in CPO is zeer beperkt, namelijk circa 2%. In het grotere woningmarktgebied Haaglanden / Rotterdam ligt de wens tot PO en CPO iets hoger, maar dit verschil speelt geen rol van betekenis.

Figuur 6.3: Behoefte aan een vorm van particulier opdrachtgeverschap in 2 woningmarktgebieden



Bron: WoON2018

Op basis van bovenstaande analyse concluderen we dat er (beperkte) ruimte is voor uitgifte van vrije kavels.

Vertaling naar een bouwprogramma

De kwalitatieve vraag is niet de enige factor die van belang is bij de doorvertaling naar een haalbaar bouwprogramma. De eigenschappen het de bouwlocatie, zoals ligging ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, bereikbaarheid en soort woonomgeving zijn minstens zo belangrijk.

- Fase 1b leent zich voor een dichtere bebouwing gezien de ligging direct tegen de bestaande bebouwing aan. Het is daardoor een geschikte locatie voor meer gestapelde bouw en daarmee het ontwikkelen van appartementen waar veel vraag naar is. Dat betreft vooral huurappartementen, maar zoals we hebben gezien in hoofdstuk 6 ook iets minder dan 20% koopappartementen.
- Fase 1c sluit meer aan op de in ontwikkeling zijnde Boogaard (ten westen van fase 1c). Het is daardoor een logische keuze om wat betreft bebouwingstype ook hierbij aan te sluiten, zodat het soort woonmilieu ook past bij de omgeving en de wens om dorps te wonen.
- Uit gesprek met de lokale makelaar komt naar voren dat door de relatieve betaalbaarheid van de woningen in de Hoeksche Waard deze woningmarkt in trek is bij mensen die in de zuidelijke Randstad op zoek zijn naar een woning. De voorzieningen van Numansdorp worden gewaardeerd door deze nieuwe instroom van bewoners en die instroom zorgt er op haar beurt ook weer voor dat de voorzieningen op peil blijven. Daarnaast bleek uit ditzelfde gesprek dat:
 - appartementen vooral betrokken worden door mensen uit de directe omgeving, wat zorgt voor doorstroombmogelijkheden.
 - er niet alleen behoefte is aan het hogere segment woningen, maar er juist veel aanvragen zijn voor het middensegment die ook leiden tot daadwerkelijke koop. Dat betreft in deze regio dan vooral 2-1 kap woningen.
- Gelet op de huidige druk op de koopvoorraad en het gevarieerde woningaanbod dat het plan mogelijk maakt, leidt het woningbouwprogramma niet tot leegstand in de bestaande woningvoorraad.

Met de bovenstaande aanvullingen komen we tot het onderstaande bouwprogramma voor Torensteepolder fase 1b en 1c, rekening houdend met de verschillen tussen de locaties van de twee fases en de woonwensen in de regio.

	Indicatief bouwprogramma
Rijwoning	15-20%
2-1 kap	25-35%
Vrijstaand	15-25%
Appartement	10-15%
Overig (bijv. vrije kavels)	Ca. 10%
Totaal	100%

7 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Eerder is vastgesteld dat de planlocaties Torensteepolder 1b en 1c buiten Bestaand Stedelijk Gebied liggen, oftewel Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) in de definitie van provincie Zuid-Holland. Om te bepalen of voldaan wordt aan trede twee van de ladder is het van belang om na te gaan of er binnen de woningmarktregio locaties zijn voorzien, die voorrang moeten krijgen boven fase 1b en 1c van de Torensteepolder. Het gaat dan om locaties binnen BSD, 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. Het betreft de volgende locaties:

1. Schuringsedijk 2
2. Havenstraat
3. Energieweg - Middelsluis
4. Kerkstraat/Berkenlaan - gemeente werf Klaaswaal
5. Oud-Cromstrijense dijk OZ in Klaaswaal - Volkstuinen
6. Bongerd III in Klaaswaal
7. Molenpolder - 't Hooft & v.Prooijen
8. Philipsburg
9. Aardappeloods Kreupeleweg Klaaswaal
10. Boerderij Havenweg Klaaswaal

Deze locaties staan beschreven in de toelichting van het op 11 juni 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Torensteepolder fase 1b en 1c'. De conclusie is dat alleen locatie 1 mogelijk geschikt zou zijn qua ligging, maar hier bij lange na niet hetzelfde aantal woningen gerealiseerd kan worden. Ook locatie 7 wordt apart genoemd, waarbij soort woningbouwontwikkeling, visie op ontwikkeling van het gebied als geheel en financiële haalbaarheid als zelfstandig plan argumenten zijn om momenteel deze locatie niet als concreet alternatief te kunnen beschouwen. Gezien de recente vaststellingsdatum van dit bestemmingsplan kan ervan worden uitgegaan dat er geen andere alternatieve locaties zijn.

De locaties 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 en 10 zetten in op kleinschalige herontwikkeling in een ander woonmilieu, veel meer gericht op wonen in of aansluitend op de kern in een hogere dichtheid. Deze locaties kennen allemaal een beperkte omvang. De grootste locatie kent een beoogd programma van 44 woningen. Om het voorziene aantal woningen te realiseren dient een hele reeks aan locaties te worden aangewend en gezien verschillende eigendomsverhoudingen is dit een oplossing die niet bijdraagt aan de integrale uitbreiding van Numansdorp-Zuid. De locatie Schuringsedijk 2 zou gezien zijn ligging wel geschikt zijn maar is met maximaal 22 woning te klein om in de woonbehoefte te kunnen voorzien en kan niet bijdragen aan het integraal afronden van de gebiedsontwikkeling Numansdorp Zuid.

De enige, gedeeltelijk binnenstedelijk gelegen, locatie die qua omvang aansluit is 't Hooft van Prooijen. Om diverse redenen blijkt dat deze locatie niet geschikt is. De belangrijkste reden is dat de gemeente een integrale visie heeft uitgewerkt waarbij de locatie 't Hooft en van Prooijen onderdeel vormt van de grotere ontwikkeling Molenpolder tot recreatiegebied met eventueel wonen. Het nu los ontwikkelen van deze locatie zou een breuk betekenen met de lange termijn visie voor dit gebied en de natuur- en recreatiedoelstelling in gevaar brengen. De strategie is er vanaf 2002 steeds op gericht geweest woningbouw te combineren met recreatie- en natuurontwikkeling zodat vanuit Numansdorp een

aaneengesloten gebied ontstaat tot aan het Hollands Diep. Het eerst ontwikkelen van de locatie 't Hooft en van Prooijen betekent dat de integrale afronding van Numansdorp-Zuid niet tot stand kan komen.

Daarnaast blijkt dat de ontwikkeling 't Hooft en van Prooijen niet genoeg opbrengsten kan genereren om de kosten te dekken om deze locatie aan te kopen en te saneren. Dit is af te leiden uit een eerder uitgevoerde berekening van de Stec-groep d.d. 8 juni 2015 (bijlage 2). Alleen een integrale ontwikkeling in samenhang met de Molenpolder is rendabel. Een derde belangrijke reden is dat de locatie fysiek onvoldoende ruimte biedt voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling qua programma en woningdichtheid. Een vierde belangrijke reden is gelegen in het beoogde woningbouwprogramma voor deze locatie. Gezien de ligging in de nabijheid van de kern van Numansdorp wordt ingezet op een meer centrumdorps woonmilieu voor de doelgroep ouderen, al dan niet gecombineerd met zorg.

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. Ook andere locaties zijn niet geschikt. Vanuit dat oogpunt is de keuze voor de Torensteepolder terecht.”

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er voldaan kan worden aan de ladderplicht.