

Memo

memonummer 01
 datum 20 december 2021
 aan Polderstraat Alblasserdam B.V.
 van Antea Group
 kopie -
 project Advies ontwikkeling Polderstraat 9 Alblasserdam
 projectnr. 0468389.100
 betreft Memo Ladder voor Duurzame Verstedelijking Polderstraat Alblasserdam

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkellocatie is gesitueerd aan de Polderstraat 9 (meerdere subadressen) en is momenteel in gebruik als garagebedrijf, opslag voor boten en manege. Het terrein heeft diverse opstallen (loodsen) en is grotendeels verhard. Het terrein heeft een langgerekte vorm en is momenteel alleen vanaf de noordzijde (Polderstraat) bereikbaar. De locatie maakt deel uit van het 'beschermd dorpsgezicht' van Alblasserdam. De locatie valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld 31 maart 2015). De locatie heeft momenteel de enkelbestemming 'bedrijf' (met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf 2') en 'sport - manege'. Rondom de locatie ligt een sloot, deze heeft de 'enkelbestemming water'. Aan de noordzijde ligt het plangebied binnen de beschermingszone van een waterkering. Het nieuwe bestemmingsplan maakt herontwikkelen naar een woongebied mogelijk (zie figuur 1 voor het beoogde bouwplan).



Figuur 1: Beoogd bouwplan (bond: ROOSROS Architecten, bewerking Antea Group)

1.2 Bouwprogramma van 47 woningen

Het beoogde bouwprogramma betreft een divers programma bestaande uit 47 woningen (mix van grondgebonden woningen en appartementen). De volgende woonsegmenten worden voorzien (zie ook tabel 1):

- 12 middeldure eengezinskoopwoningen
- 16 dure eengezinskoopwoningen
- 16 sociale koopwoningen
- 3 dure koopappartementen

Tabel 1: Bouwprogramma (ROOSROS Architecten, bewerking Antea Group)

Deelgebied	Grondgebonden	Appartementen	Totaal
A1 en A2	2	3	5
B	12	0	12
C	6	0	6
D	8	0	8
E	16	0	16
Totaal	44	3	47

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en 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’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van een herontwikkeling van bestaande stedelijke functies binnen een stedelijk gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 47 woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensiveert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee ‘ladderplichtig’.

1.4 Onderzoeksgebied woningmarktregio Drechtsteden

Om de behoefte aan woningen te onderzoeken, bakenen we het gebied af waarop de functie betrekking heeft. Het onderzoeksgebied voor wonen baseren we op verhuisbewegingen. Daarbij worden de verhuisstromen van, naar en binnen Alblasserdam uiteengezet. Een derde van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Alblasserdam (zie tabel 2). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen is nagenoeg gelijk aan het aantal vertrokken personen. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar de gemeente Alblasserdam is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

Tabel 2: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, totaal 2015-2019 (bron: CBS, 2021)

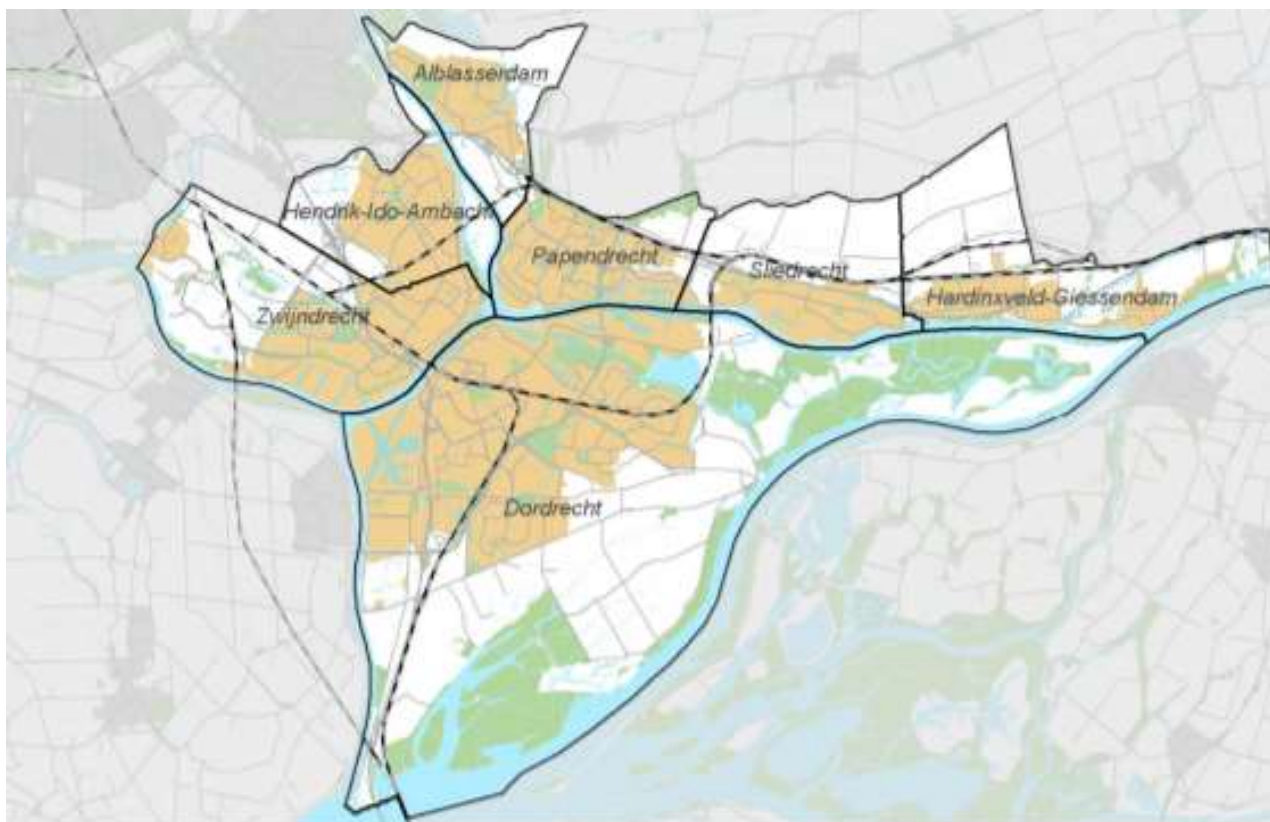
Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Alblasserdam	3.615	34%
Gevestigde personen	3.494	33%
Vertrokken personen	3.602	33%
Totaal	5.614	100%

In tabel 3 zijn de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 voor de herkomstgemeenten bestaat uit Papendrecht, Rotterdam en Dordrecht, en voor de bestemmingsgemeenten uit Papendrecht, Molenlanden en Dordrecht. Ook bijna alle andere Drechtsteden staan in de lijst, wat erop wijst dat de woningmarkt van Alblasserdam ook een regionale woningmarkt is.

Tabel 3: Verhuisbewegingen van en naar Alblasserdam in 2019 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Alblasserdam; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Alblasserdam) (bron: CBS, 2020)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Papendrecht	113	17%	1	Papendrecht	98	16%
2	Rotterdam	108	16%	2	Molenlanden	92	15%
3	Dordrecht	90	13%	3	Dordrecht	83	14%
4	Molenlanden	89	13%	4	Rotterdam	51	9%
5	Hendrik-Ido-Ambacht	58	9%	5	Zwijndrecht	38	6%
6	Zwijndrecht	45	7%	6	Sliedrecht	35	6%
7	Ridderkerk	29	4%	7	Hendrik-Ido-Ambacht	32	5%
8	Sliedrecht	20	3%	8	Ridderkerk	24	4%
9	Krimpenerwaard	12	2%	9	Hoeksche Waard	15	3%
10	Capelle aan den IJssel	10	1%	10	Gorinchem	14	2%
	Totaal	574	85%		Totaal	482	81%

Gezien de verhuisbewegingen voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke als regionale woningmarkt. De regionale woonmarkt wordt afgebakend als de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Meer dan 40% van de verhuisbewegingen naar en uit Alblasserdam vinden binnen deze regio plaats. Deze gemeenten staan ook wel bekend als de Drechtsteden en zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. In het gelijknamige samenwerkingsverband wordt de regionale woningmarktambities en -strategie bepaald (PALT). Deze gemeenten vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt. Daarnaast wordt gekeken naar de lokale situatie in de gemeente Alblasserdam.



Figuur 2: Gemeente in de woningmarktregio Drechtsteden (Bron: RIGO, 2020)

2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De kwantitatieve woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te confronteren met de planvoorraad (toekomstig aanbod) in het onderzoeksgebied.

2.1 Kwantitatieve behoefte

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in onderzoeksgebied groeit met circa 7.770 in de komende tien jaar

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Alblasserdam weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Alblasserdam zal naar verwachting tot 2030 licht toenemen tot 20.830 (3,2%). In de Drechtsteden stijgt het aantal inwoners sterker met tot 2030 met 8.740. Ook het aantal huishoudens zal in Alblasserdam en de Drechtsteden naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In Alblasserdam gaat het om een toename van 430 tot 2030 (5,0%). In de Drechtsteden groeit het aantal huishouden tot 2030 met 7.770. De huishoudensgroei is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, omdat het aantal particuliere huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Tabel 4: Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Alblasserdam (bron: Primos, 2020)

	Gemeente Alblasserdam		Drechtsteden	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishouden
2020	20.170	8.220	291.140	127.730
2030	20.830	8.650	299.880	135.500

Kwantitatief: vraag naar circa 6.680 woningen in onderzoeksgebied in komende tien jaar

Het aantal huishoudens neemt in de Drechtsteden tot 2030 toe met 7.700. Op basis van de ‘Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename’ van de provincie Zuid-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2020-2030 6.680 woningen. In het woningbehoefteonderzoek van RIGO (2020) wordt de kwantitatieve vraag berekend op 6.980 woningen op basis van een trendmatige woningbehoefte. Als de fricties in de woningmarkt moeten worden weggewerkt dan betreft de kwantitatieve vraag 10.530 extra woningen in de Drechtsteden. De vraag naar woningen op basis van de ‘Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename’ in de gemeente Alblasserdam bedraagt tot 2030 480 woningen.

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 4.029 woningen

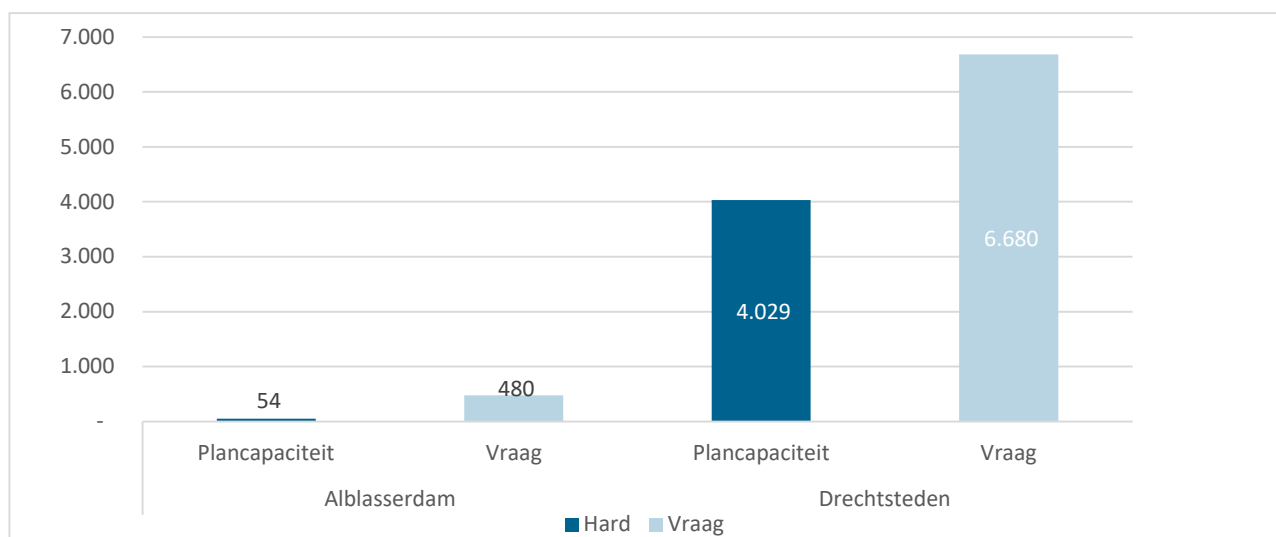
De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Zuid-Holland (openbare versie). Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. De beoogde ontwikkeling aan de Polderstraat is niet opgenomen in de planmonitor. In Alblasserdam bedraagt de totale plancapaciteit 329 woningen, daarvan zijn 54 woningen al planologisch vastgesteld en 275 nog zacht. In de Drechtsteden is planvoorraad 9.574 woningen, waarvan 4.029 hard en 5.545 zacht (zie tabel 5).

Tabel 5: Plancapaciteit naar type in Alblasserdam en de Drechtsteden (bron: Planmonitor, peildatum 25-02-2021)

Type	Alblasserdam	Drechtsteden
Harde plancapaciteit	54	4.029
Zachte plancapaciteit	275	5.545
Totale plancapaciteit	329	9.574

Confrontatie: Kwantitatieve behoefte aan circa 2.650 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 426 woningen om de autonome vraag van Alblasserdam te voorzien (zie figuur 3). Ook in de Drechtsteden is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2030 te voorzien is er nog behoefte aan 2.651 woningen.

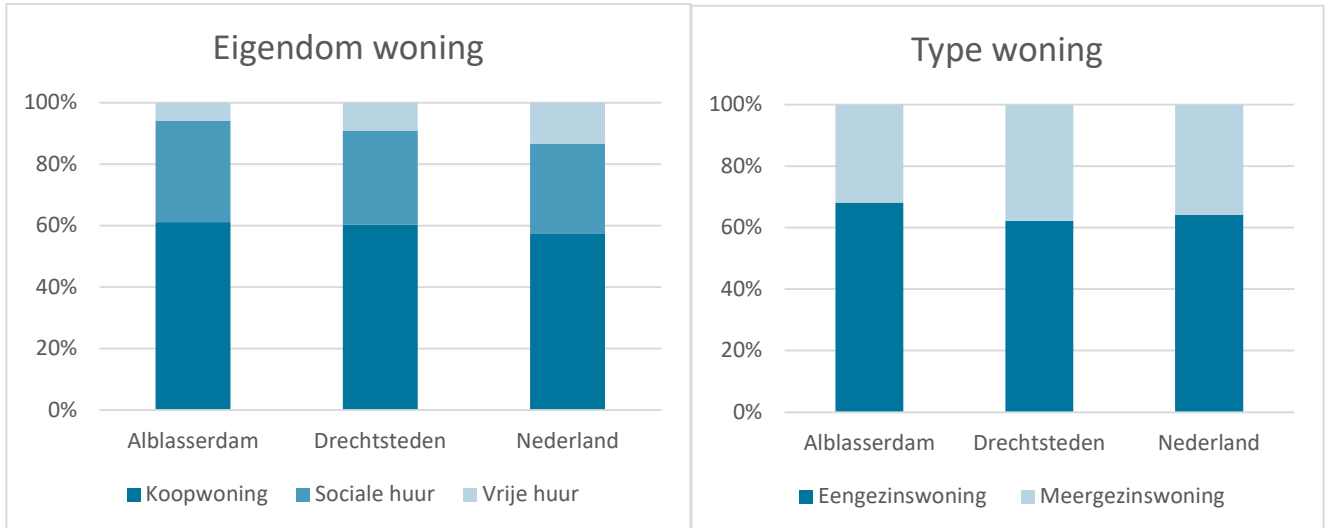


Figuur 3. Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave gemeente Alblasserdam en Drechtsteden 2020-2030

2.1 Kwalitatieve behoefte

Woningvoorraad: Aandeel vrije huur relatief laag

De woningvoorraad in Alblasterdam bestaat uit circa 8.353 woningen en wordt getypeerd door een iets groter aandeel sociale huurwoningen van 33% (figuur 3) dan de Drechtsteden (31%) en het landelijk gemiddelde (29%). Het aandeel koopwoningen (61%) ligt ook iets boven het gemiddelde van de Drechtsteden (60%) en het landelijk gemiddelde (57%). In Alblasterdam en de Drechtsteden ligt het aantal vrije sectorhuurwoningen onder gemiddeld: respectievelijk 6% en 9% t.o.v. 13% in Nederland.



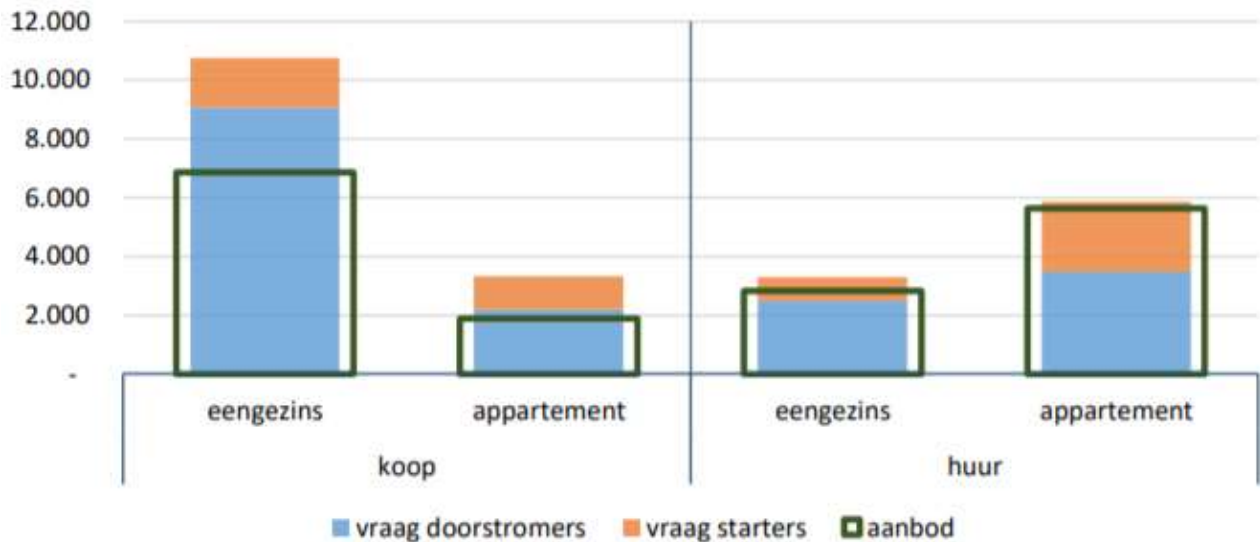
Figuur 4. Woningvoorraad naar eigendom en type Alblasterdam, Drechtsteden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

Huishoudensamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in de Drechtsteden

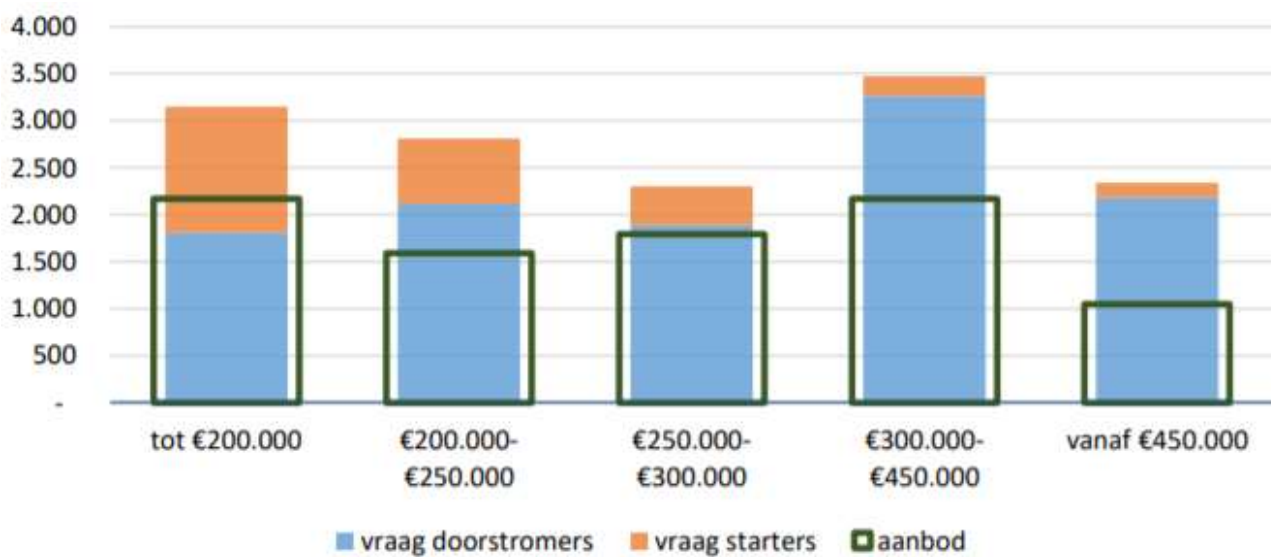
Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In de Drechtsteden is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (34% van de huishoudens), gevolgd door paren zonder kinderen (31%), paren met kinderen (28%) en eenoudergezinnen (7%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in de Drechtsteden stijgt tot 2030 met circa 16%, waarbij het oploopt tot circa 38% van het totaal aantal huishoudens. In dezelfde periode zal het aandeel paren met en zonder kinderen licht dalen en het aantal eenoudergezinnen stabiel blijven. Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Behoeftte aan koopwoningen

In figuur 5 en 6 is de kwalitatieve behoefte naar woningen uitgesplitst in type en prijssegment. In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (64%) en koopappartementen (23%). In alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte aan woningen. Er is daarnaast vraag naar centrum- en groen stedelijke woonmilieus. Er is een overaanbod van suburbane woonmilieus (Rigo, 2020).



Figuur 5. Behoeftte aan type woningen in de Drechtsteden (bron: Rigo, 2020)



Figuur 6. Behoeftte aan prijssegment van koopwoningen in de Drechtsteden (bron: Rigo, 2020)

Confrontatie: de ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen

Het beoogde bouwprogramma voorziet in 12 middeldure eengezinskoopwoningen, 16 dure eengezinskoopwoningen, 16 sociale koopwoningen en 3 dure koopappartementen. De ontwikkeling voorziet daarmee in de sterke vraag naar koopwoningen in het onderzoeksgebied. In de Drechtsteden is behoefte aan elk prijssegment. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een gespreid programma, waardoor zowel de behoefte van doorstromers als starters kan worden voorzien. Tevens is de locatie zeer centraal gelegen. Hierbij sluit de beoogde ontwikkeling dus aan op de kwalitatieve vraag naar centrum stedelijke woonmilieus.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Polderstraat te Alblasserdam mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In Alblasserdam is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Drechtsteden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2020-2030 is er vraag naar 6.680 woningen in de Drechtsteden. In Alblasserdam is er tot 2030 vraag naar 480 woningen.
- In de Drechtsteden zijn er voor 4.029 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Alblasserdam zijn er harde plannen voor 54 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 2.651 woningen tot 2030. In Alblasserdam blijkt er nog een behoefte aan 426 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Alblasserdam en de Drechtsteden.
- In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (64%) en koopappartementen (23%). In alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte aan woningen. De ontwikkeling voorziet in 47 koopwoningen, waarvan 44 eengezinswoningen, met een gespreid programma voor het prijssegment.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Alblasserdam en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De herontwikkeling aan de Polderstraat te Alblasserdam voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.