

Memo

memonummer	1	
datum	15 oktober 2024	
aan	Jeroen Luykx	LXRE
van	Joost Mazier	Antea Group
	Wim Koers	Antea Group
kopie	Guido van der Molen	Antea Group
project	Advies ontwikkeling Polderstraat 9 Alblasserdam	
projectnr.	0468389.100	
betreft	Onderbouwing 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 vormt 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. Men is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied (zie figuur 1 voor het beoogde bouwplan).



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

1.2 Bouwprogramma van 53 woningen

Het beoogde bouwprogramma betreft een divers programma bestaande uit 64 woningen (mix van grondgebonden woningen en appartementen). Het bouwprogramma, onderverdeeld per deelgebied, is weergegeven in onderstaande tabel 1).

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

Aantal	Soort	segment
10	Koop, twee-onder-een-kap	duur
10	Koop, tussen/hoek	midden
6	Koop, etage	duur
7	Koop, etage	midden
8	Koop, etage	goedkoop
12	Huur, etage	sociaal
Totaal		53

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Hierna ook: ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

In 'beginsel' is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij nieuwbouw of een uitbreiding van het brutovloeroppervlakte vanaf 500 m² voor bedrijfsmatige functies. Voor woonfuncties ligt de ondergrens op basis van jurisprudentie op 12 woningen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 53 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'.

1.4 Onderzoeksgebied woningmarktregio Drechtsteden

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Alblasterdam. Circa een derde van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Alblasterdam (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 Alblasterdam is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

Tabel 2: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddelde 2021-2023 (bron: CBS, 2024)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Alblasterdam	628	28%
Gevestigde personen	766	34%
Vertrokken personen	854	38%
Totaal	2.247	100%

In tabel 3 is in het kader van verhuisbewegingen de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2013. 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 Alblusserdam ook een regionale woningmarkt is. Inwoners uit Rotterdam vertrekken mogelijk, omdat de woningen in Alblusserdam iets aantrekkelijker geprijsd zijn dan in de grote stad, terwijl veel andere inwoners uit omliggende gemeenten vooral over niet al grote afstanden blijken te willen verhuizen (Capital Value, 2020).

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

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Molenlanden	98	13%	1	Dordrecht	131	15%
2	Papendrecht	84	11%	2	Papendrecht	79	9%
3	Dordrecht	81	11%	3	Molenlanden	78	9%
4	Rotterdam	77	10%	4	Hendrik-Ido-Ambacht	72	8%
5	Hendrik-Ido-Ambacht	42	5%	5	Rotterdam	66	8%
6	Zwijndrecht	36	5%	6	Zwijndrecht	54	6%
7	Sliedrecht	30	4%	7	Sliedrecht	31	4%
8	Ridderkerk	26	3%	8	Hoeksche Waard	25	3%
9	Hoeksche Waard	21	3%	9	Ridderkerk	22	3%
10	Gouda	11	1%	10	Hardinxveld-Giessendam	17	2%
	Totaal	506	66%		Totaal	587	69%

Gezien de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling en het bouwprogramma, voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke als regionale woningmarkt. De regionale woonmarkt wordt hiervoor afgebakend als de gemeenten Alblusserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Molenlanden, Gorichem, Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Zwijndrecht. Deze gemeenten bevatten onder andere de Drechtsteden en zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. Gezamenlijk zijn zij opgenomen in de regionale woondeal 'Samenwerkende regio's Alblusserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard. In dit samenwerkingsverband wordt de regionale woningmarktambities en -strategie bepaald. Deze gemeenten vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt.

2 Behoeft

Omdat het voor deze ontwikkeling om een regulier bestemmingsplan gaat, wordt een periode van 10 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2030. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod)

2.1 Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens neemt toe met 7.770

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Alblusserdam weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Alblusserdam zal naar verwachting tot 2035 licht afnemen tot 20.230. In het marktgebied stijgt het aantal inwoners sterker tot 2035 met 23.850. Ook het aantal huishoudens zal in Alblusserdam en het marktgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In Alblusserdam gaat het om een toename van 330 tot 2035. In de Drechtsteden groeit het aantal huishouden tot 2035 met 20.230. Deze voorspelde groei van is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal 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 Alblisserdam (bron: Primos, 2024)

	Gemeente Alblisserdam		Marktgebied	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2024	20.310	8.500	523.330	228.290
2035	20.230	8.830	547.180	248.520

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens

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.

2.2 Vraag: 20.793 woningen nodig

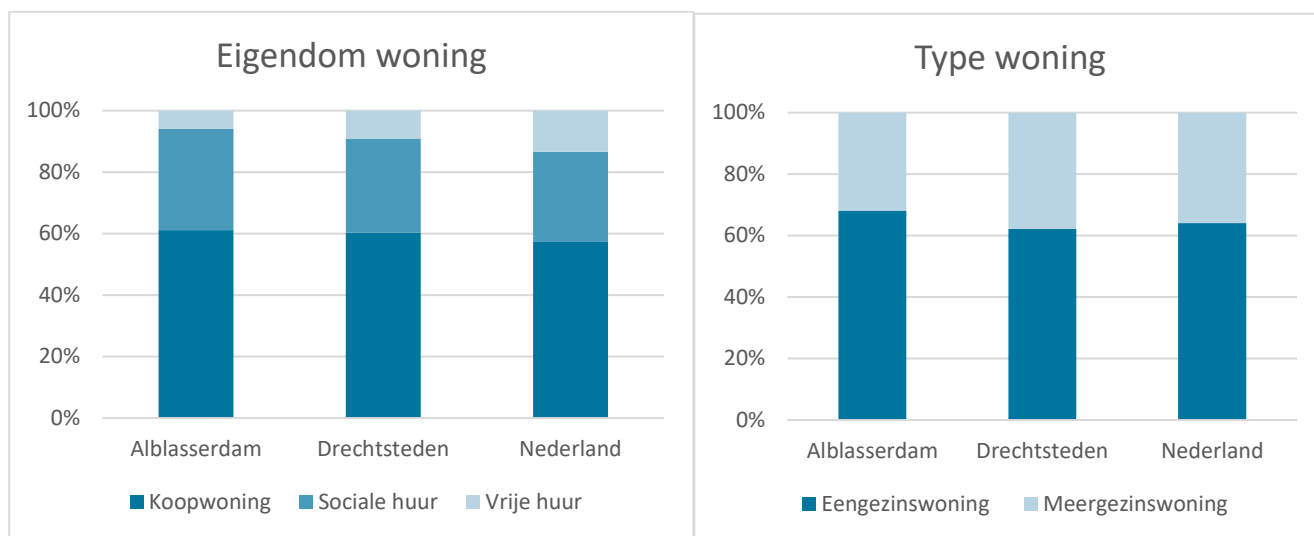
Het aantal huishoudens neemt in marktgebied tot 2035 toe met 20.230. De regionale woondeal (2023) onderstreept deze kwantitatieve vraag en gaat uit van een bruto nieuw te bouwen aantal van 20.793 tot 2030. De regionale woondeal kijkt niet verder dan 2030. De vraag naar woningen in de gemeente Alblisserdam bedraagt tot 2030 circa 480 woningen.

Kwalitatieve vraag: middeldure en dure koop en huur

De kwalitatieve woningvraag concentreert zich hoofdzakelijk op koopwoningen (64%) en koopappartementen (23%). Er is een overschot aan ééngezinshuurwoningen, maar wel vraag naar huur appartementen (13%).

2.3 Woningvoorraad: Aandeel vrije huur relatief laag

De woningvoorraad in Alblisserdam 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%). Van alle woningen in Alblisserdam wordt slechts 6%, verhuurd in de vrije sector. Ook in de Drechtsteden ligt het aandeel vrije huurwoningen onder gemiddeld (9% t.o.v. 13% in Nederland). Het is volgens Capital Value (2020) goed denkbaar dat deze kleine vrije huursector het functioneren van de woningmarkt in de Drechtsteden verstoort, daar het vrije huursegment vaak als een opvang wordt gezien voor huurders van corporaties die doorstromen naar duurdere woningen vanwege bijvoorbeeld een gestegen salaris, en voor aspirant-kopers die hun (her)start op de koopwoningmarkt willen maken. Daarnaast stelt Capital Value dat de doorstroming vanuit de sociale sector en naar de koopsector deels op gang komt dankzij het vrije huursegment, waardoor een vrije huursector van enige omvang wenselijk is.



Figuur 2: Woningvoorraad naar eigendom en type Alblasserdam, Drechtsteden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

De krapte op de woningmarkt van de Drechtsteden blijkt goed uit de verhouding van transacties en aanbod van woningen. Er is vooral krapte op de markt van koopappartementen en grondgebonden woningen. Het aanbod van woningen is de laatste jaren structureel gedaald evenals de verkooptijd, terwijl de leegwaarde van appartementen en woonhuizen relatief hard is gestegen (Capital Value, 2020).

2.4 Harde planvoorraad van circa 12.658woningen

De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de regionale woondeal samenwerkende regio's (marktgebied). 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 plancapaciteit monitor. In het marktgebied bedraagt de harde plancapaciteit 12.604 woningen. De peildatum (1 jan 2023) is enigszins gedateerd.

In Alblasserdam bedraagt de totale plancapaciteit per eind 2021 329 woningen, daarvan zijn 54 woningen al planologisch vastgesteld en 275 nog zacht. Het valt aan te nemen dat een deel van deze woningen in de tussentijd gerealiseerd is of opgenomen in de harde plancapaciteit.

Tabel 5: Plancapaciteit naar type in Alblasserdam en marktgebied.

Type	Alblasserdam	Marktgebied
Harde plancapaciteit	54	12.604
Zachte plancapaciteit	275	6.157
Totale plancapaciteit	329	18.761

2.5 Kwantitatief: 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 4). Deze raming is gebaseerd op enigszins gedateerde cijfers. Voor het marktgebied is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2035 te voorzien is een resterende behoefte van 8.189 woningen in het marktgebied.

2.6 Kwalitatief: behoefte aan middeldure en dure koopwoningen en goedkope huurwoningen

Uit het onderzoek van RIGO (2020) blijkt dat er vooral behoefte is aan koopwoningen en koopappartementen ten koste van sociale huurwoningen. Voor het type woning gelden de volgende conclusies:

- Het bestaand aanbod aan goedkope koopwoningen (< € 177.400) overstijgt de (toekomstige) vraag, er is daarmee een overschot van deze woningen.
- De vraag naar betaalbare koopwoningen (€ 177.400 - € 250.000) blijft gelijk met het aanbod. Er is geen behoefte aan meer woningen.
- Er is beperkte behoefte aan middeldure koopwoningen (€ 250.000 - € 300.000).
- Er is een sterke behoefte aan duurdere koopwoningen (vanaf € 350.000). Het aanbod hiervan is zeer beperkt, terwijl de vraag vanuit doorstromers groot is.
- Voor huurwoningen is er hoofdzakelijk behoefte in de prijssegmenten €410 - €587 en €629 - €711.
- Er is vraag naar centrum- en groen stedelijke woonmilieus. Er is een overaanbod van suburbane woonmilieus.

Het beoogde bouwprogramma voorziet met name in de ontwikkeling van grondgebonden woningen in het middeldure en dure koopsegment. Daarnaast bevinden zeven appartementen (drie in blok A en vier in blok E) zich in het dure koopsegment. Deze twee segmenten, middeldure en duur, komen overeen met de prijsklasse waarin op basis van een onderzoek van RIGO (2020) behoefte is in de Drechtsteden. Aan de sociale koopwoningen in blok E is minder kwalitatieve behoefte.

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 20.793 woningen in het marktgebied. In Alblasserdam is er tot 2030 vraag naar 480 woningen.
- In het marktgebied zijn er voor 412.604 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 8.189 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.
- Het aanbod van middeldure en duurdere koopwoningen is in het onderzoeksgebied zeer beperkt, terwijl de vraag hierna tot 2030 sterk toeneemt. De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen in het middeldure en dure segment en appartementen in het dure segment.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1 Ruimtelijk economische effecten

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.

