

Motivering woningbehoefte De Steupel, Bodegraven-Reeuwijk

Inleiding

Binnen bestemmingsplan De Steupel in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden 10 vrijstaande woningen in de koopsector mogelijk gemaakt. In dit memo wordt kort de achtergrond van de ontwikkeling geschetst, de relatie met ander beleid van de gemeente benoemd en de motivering van de woningbehoefte beschreven.

Geschiedenis plan De Steupel en relatie met beleid gemeente

In het vorige bestemmingsplan voor dit gebied (bestemmingsplan De Sloene), werd de mogelijkheid geboden om in De Steupel 35 recreatiewoningen te realiseren. Doordat het plangebied buiten de contouren (bestaand stads en dorpsgebied) van de provincie Zuid-Holland ligt, is reeds een ontheffing aangevraagd voor de ontwikkeling van woningbouw in dit gebied. In 2011 heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met woningbouw in het plangebied en een ontheffing verleend. Deze ontheffing heeft nog steeds rechtskracht.

In de recent vastgestelde structuurvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk staat dit gebied als locatie opgenomen waar vrijstaande woningen ontwikkeld kunnen worden. Ook in het Actieprogramma volkshuisvesting en woningbouw (gemeente Bodegraven-Reeuwijk, maart 2012) is De Steupel opgenomen als ontwikkeling en als nicheproject.

Onderbouwing ontwikkeling De Steupel

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de huidige Regionale Agenda Wonen gezien veranderde marktomstandigheden niet voldoet als toetsingskader voor bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de nieuwe regionale woonvisie heeft de provincie aangegeven dat de behoefte in bestemmingsplannen kwalitatief dient te worden onderbouwd middels de volgende punten:

1. Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
2. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma
3. Sociale woningbouw
4. Een eenduidige woonmilieutaal

In dit memo worden deze punten uitgewerkt. Om de woningbehoefte te motiveren, dient gekeken te worden naar de regionale afspraken, de ligging van het plangebied, de demografische opbouw binnen de gemeente, de prognoses voor de toekomst, migratiestromen, de woningvoorraad en de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren afgezet tegen de behoefte. Al deze aspecten hebben invloed op de woningbehoefte nu en in de toekomst.

Ad 1. Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de overwegingen ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan 'De Steupel'.

Ad 2. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma

Regionale afspraken (kwantiteit en kwaliteit)

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de te realiseren kwantiteit en kwaliteit. Het netto woningbouwprogramma 2010-2019 is vastgesteld op 16.900 woningen (bron: Provincie Zuid-Holland). De omvang van de harde en zachte plancapaciteit van de regio is in 2012 met 40% afgenomen ten opzichte van 2011, van gemiddeld 2.800 woningen per jaar naar 1.700 woningen per jaar. Voor het dorps woonmilieu is binnen de regio een tekort aan 1.022 woningen en voor het landelijke woonmilieu aan 1.518 woningen. Kwalitatief vallen de 10 woningen in De Steupel onder het landelijke woonmilieu. De 10 woningen in De Steupel voorzien kwalitatief en kwantitatief in de regionale behoefte aan het tekort aan woningen in het landelijke woonmilieu.

Demografische opbouw

Binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een onderscheid te maken in de voormalige gemeente Bodegraven en de voormalige gemeente Reeuwijk. Dit onderscheid is van belang omdat de opbouw binnen beide gemeenten verschillend is en daarmee ook de behoefte aan woningtypen en aantallen verschillend is (Woningmarktanalyse, 1 gemeente meerdere woningmarktgebieden, Companen, september 2011). Binnen Reeuwijk is het grootste aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 45-65 jaar (28%). Ook het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 25-44 vormt een substantieel deel van het totale aantal inwoners (23%). Beide leeftijdsgroepen vormen de doelgroep voor de 10 te ontwikkelen woningen binnen De Steupel. De verwachting is dat met name het aantal ouderen tot 2020 in elk geval toeneemt en dat de overige leeftijdscategorieën in aantal kleiner worden of gelijk blijven (CBS, 2013).

Migratiestromen en bevolkingsgroei

Ook de migratiestromen hebben effect op de woningbehoefte. Uit de migratiestromen blijkt dat veel starters uit Reeuwijk naar Gouda trekken en dat in totaal meer mensen zich vanuit Gouda vestigen in Reeuwijk dan dat mensen vertrekken (Woningmarktanalyse, 1 gemeente meerdere woningmarktgebieden, Companen, september 2011). Starters willen zich wel graag in Reeuwijk vestigen, maar de doorstroming op de woningmarkt in Reeuwijk is in dat segment niet groot. De migratiestromen binnen de gemeente geven aan dat 81% van de verhuiscandidateen een voorkeur heeft om binnen Reeuwijk-Brug te verhuizen en 60% van de inwoners van Reeuwijk-Dorp graag naar Reeuwijk-Brug wil verhuizen (Bron: woningbehoefteonderzoek 2008, RBOI).

In de afgelopen jaren is 77% van de gezinnen die binnen Reeuwijk verhuisd zijn naar een andere woning binnen Reeuwijk verhuisd. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat gezinnen vaker naar een huurwoning zijn verhuisd dan gewenst. Een kwart van de gezinnen heeft een huurwoning betrokken terwijl zij graag een koopwoning hadden willen betrekken. 85% van de gezinnen wil bij verhuizing naar een woning met een waarde van € 300.000 of meer, maar bij de helft van de gezinnen lukt dit ook (Companen, 2011). De 10 woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bieden de mogelijkheid voor die gezinnen die willen verhuizen naar een duurdere koopwoning, maar geen geschikte woning kunnen vinden.

De afgelopen jaren is een derde van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen betrokken door een vestiger uit een andere gemeente. Het grootste deel van deze nieuwe vestigers bestaat uit gezinnen. Ook voor deze doelgroep kunnen deze 10 woningen voorzien in de behoefte.

De starters die in Reeuwijk blijven hebben de wens om een rijwoning te betrekken, maar komen veelal terecht in appartementen door de beperkte doorstroming op de woningmarkt. Het migratiesaldo is in het onderzoek van Companen ingeschat op ongeveer 40 personen per jaar. Het migratiesaldo plus de autonome woningbehoefte geeft een indicatie van de toename van het aantal personen (en huishoudens) per jaar. De te verwachten totale bevolkingsgroei tot 2020 (migratie + autonoom) is 540 personen. Voor de periode 2010-2020 betekent dit een toename van ongeveer 280 huishoudens.

Woningvoorraad en nog te realiseren ontwikkelingen

Om te kunnen concluderen aan welk type woningen behoefte is, dient ook gekeken te worden naar de woningvoorraad en de harde en zachte plancapaciteit tot 2020. In Reeuwijk bestaat de totale woningvoorraad uit 5.150 woningen, exclusief recreatiewoningen. 35% van de totale woningvoorraad in Reeuwijk bestaat uit (half) vrijstaande koopwoningen. De 10 woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden toegevoegd aan dit segment. Door de unieke ligging en de unieke woningen die hier voorzien zijn, kan hier gesproken worden over een niche in de woningmarkt. Bij de ontwikkeling van De Steupel zullen geen woningen verkocht worden maar kavels worden aangeboden om binnen bepaalde randvoorwaarden woningen te realiseren. Die randvoorwaarden zijn opgenomen in de nota 'stedenbouwkundige uitgangspunten', verankerd in dit bestemmingsplan. Binnen Reeuwijk-Brug zijn geen vergelijkbare plannen recent gerealiseerd of in de toekomst in de planning. Recent zijn in Reeuwijk-Brug vier locaties gerealiseerd, de Meentweide (appartementen), de Beemdweide (geschakelde woningen), de Korte Zoom (patiowoningen, rijwoningen en 2 vrijstaande woningen) en De Bunderhof (2 onder 1 kap). Deze locaties kennen kwalitatief een ander type woningen dan in De Steupel mogelijk worden gemaakt.

Harde en zachte plancapaciteit en lokale behoefte

De harde en zachte plancapaciteit is in totaal 227 woningen in de periode 2010-2019 binnen Reeuwijk-Brug, waarvan 150 woningen gerealiseerd zijn (bron: gemeente Reeuwijk, december 2013). Afgelopen jaar zijn in een vergelijkbaar marktsegment van dit type woningen tussen de 10 en 20 woningen verkocht in Reeuwijk (bron: funda.nl, december 2013). Met dat verschil dat het binnen De Steupel niet gaat om woningen maar om kavels. Voor de ontwikkeling in De Steupel wordt gerekend op de ontwikkeling van één tot drie woningen per jaar. Op basis van de verkochte woningen afgelopen jaar lijkt de markt hiervoor positief te zijn.

Uitgaande van een totale behoefte van 225 woningen in Reeuwijk-Brug (bron: Actieprogramma Gemeente) vallen de 10 woningen in De Steupel binnen de lokale behoefte van 77 woningen (227 woningen in de planning – 150 woningen gerealiseerd).

Ad 3. Sociale woningbouw

Binnen de ontwikkeling van De Steupel is geen ruimte voor sociale woningbouw. Deze locatie leent zich voor een specifieke markt waarbinnen veel ruimte is voor zelfinitiatief en zelf ontwikkelen. De ontwikkelingen binnen De Steupel vallen binnen een specifieke markt en vormen een niche in Reeuwijk. Sociale woningbouw vindt binnen de gemeente in andere ontwikkelingen plaats, zoals Nieuw Westveen, Miereakker en Van Eijk-locatie.

Ad 4. Een eenduidige woonmilieutaal en vergelijkbare plannen binnen de regio

Reeuwijk heeft met name met Gouda en Waddinxveen een positief migratiesaldo. Binnen de gemeente Gouda zijn twee ontwikkelingen die min of meer concurrerend kunnen zijn voor De Steupel: het Land van Steyn en Bunderhof 2. Bij deze projecten gaat het om seriematige projectontwikkeling terwijl De Steupel individuele planontwikkeling betreft op veel grotere woonkavel. Het project 'Het Land van Steyn' ligt momenteel stil. De Bunderhof 2 ligt op grondgebied van de gemeente Gouda op de grens met de voormalige gemeente Reeuwijk. Deze ontwikkeling is nog in een verkennende fase. Naast Gouda heeft Reeuwijk ook met Waddinxveen een positief migratiesaldo. In Waddinxveen is de ontwikkeling Plasrode een ontwikkeling die mogelijk concurrerend is met De Steupel. Plasrode is een grotere ontwikkeling waarbinnen verschillende typen woningen gerealiseerd worden. In het landelijk woonmilieu is in de voorziene kwaliteit woningen in dit unieke marktsegment geen concurrentie te verwachten van andere ontwikkelingen in de regio.

Het type woningen dat gerealiseerd wordt in De Steupel, op ruime eilandkavels waar door middel van behoud van veel groen en water een uniek woonmilieu ontstaat nabij de Reeuwijkse plassen, kunnen niet binnenstedelijk gerealiseerd worden. De grootte van de kavels en de landschappelijke benadering van deze ontwikkeling maken De Steupel het plangebied waarbinnen dit type woningen gerealiseerd kan worden. De kavels die verkocht zullen gaan worden in De Steupel lenen zich voor een niche in de woningmarkt die nog nauwelijks te vinden is binnen Reeuwijk en binnen de regio.

De woningen zijn bedoeld voor de leeftijdscategorie 25-44 jaar en 45-65 jaar, ofwel voor gezinnen met kinderen en ouderen die vrij willen wonen. Bij elkaar opgeteld valt meer dan de helft van het aantal inwoners van de gemeente binnen deze categorieën. Door de sterke verhuiscapaciteit binnen Reeuwijk-Brug en het aantal verkochte woningen in dit segment in het afgelopen jaar is de verwachting dat De Steupel voorziet in de woningbehoefte.

Conclusie

Op basis van de regionale en lokale behoefte, de harde en zachte plancapaciteit tot 2019, vergelijkbare ontwikkelingen binnen de regio en de gemeente, vergelijkbare en verkochte woningen het afgelopen jaar, de demografische opbouw en de migratiestromen en de bevolkingsgroei is de verwachting dat de ontwikkeling van De Steupel, waarbij per jaar één tot drie woningen opgeleverd worden, voorziet in de regionale en lokale behoefte.