



Ladder- onderbouwing plan De Steupel Reeuwijk-Brug

Stec Groep aan Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Jorn Matthijsse & Peter van Geffen
juli 2015

Ladder-
onderbouwing
plan De Steupel
Reeuwijk-Brug

Stec Groep aan Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Jorn Matthijsse & Peter van Geffen
16 juli 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw vragen	2
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
3	Uitgangspunten	5
3.1	Projectprofiel 'De Steupel'	5
3.2	Marktregio: Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (primair) en buurgemeenten (secundair)	7
4	Marktanalyse	10
4.1	Kwantitatieve regionale behoefte	10
4.1.1	Stec Groep: zowel in de primaire als de totale marktregio is de additionele woningbehoefte groter dan harde planaanbod	10
4.2	Kwalitatieve regionale behoefte	12
4.2.1	Check Stec Groep: duidelijk tekort aan dure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad op basis van marktruimtemodel	12
4.2.2	Stec Groep: potentiële additionele behoefte aan 20 tot 140 dure grondgebonden koopwoningen in centrum-dorps en landelijk woonmilieu	14
4.2.3	Check Stec Groep: afweging ten opzichte van alternatieve inbreidingslocaties	17
5	Conclusies en bevindingen: Ladder-toets	18
5.1	Trede 1: Actuele, regionale behoefte	18
5.2	Trede 2: Bestaand stedelijk gebied	19
5.3	Trede 3: Passende ontsluiting	21
	Bijlage A: inventarisatie harde projecten	23
	Bijlage B: inventarisatie alternatieve locaties	25

1 Inleiding

1.1 Uw vragen

U bent bezig met de planontwikkeling rondom project 'De Steupel' in Reeuwijk- Brug: u wilt hier maximaal 10 woningen realiseren.

Op 16 juli 2014 heeft uw gemeenteraad het betreffende bestemmingsplan vastgesteld. In het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen is een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte opgenomen. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is door appellanten een gezamenlijk beroep ingesteld, dat onder meer betrekking heeft op de Ladder. Onder andere zou volgens Appellanten niet zijn voldaan aan de verantwoordingsplicht op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Naar aanleiding van dit beroep heeft u ons daarom gevraagd om een Laddertoets.

Uw vraag

U wilt van ons een nadere onderbouwing op dit project vanuit de Ladder.

Uw vraag 'ontleden' wij als volgt:

- Geef voor De Steupel onderbouwd inzicht in de daadwerkelijke te verwachten **marktvraag** naar villakavels in het dure segment in de relevante marktregio (kwantitatief en kwalitatief), op basis van verhuisbewegingen, de woningbehoefte (prognoses), het woningaanbod in concurrerende projecten, de bestaande voorraad en bekende woonvoorkeuren.
- Dit alles vertaald naar uw locatie op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zodat de **Ladder voor duurzame verstedelijking** verantwoord wordt gevolgd in het plan 'De Steupel'.

1.2 Onze aanpak

Om uw vragen te beantwoorden, zetten wij de volgende stappen:

- | | |
|---------|---|
| Stap 1. | Locatieprofiel en marktbehoefte in relevante marktregio |
| Stap 2. | Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en harde plancapaciteit |
| Stap 3. | Conclusies en advies: Ladderonderbouwing woningbouw De Steupel |

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een korte toelichting op de Ladder. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een locatieprofiel, voorzien van een objectief oordeel over de aantrekkelijkheid vanuit marktoptiek van uw project. Ook stellen we in dit hoofdstuk de relevante marktregio van uw project vast. Aan de hand daarvan schetsen we tenslotte een actueel beeld van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan de door u beoogde woningen in De Steupel. In hoofdstuk 4 leest u of de toevoeging van het door u beoogde programma eventueel op andere locaties in bestaand stedelijk gebied ingevuld kan worden. Bovendien beoordelen we uw project ten opzichte van harde plannen die met uw project concurreren. In hoofdstuk 5 tenslotte leest u onze conclusies en advies, naar aanleiding van bevindingen uit eerdere hoofdstukken: is het gewenste programma markttechnisch en volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking te verantwoorden?

In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie bij ons advies.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Bro.

Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

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' (artikel 1.1.1 onder h).

De 'Verordening ruimte 2014' van de provincie Zuid-Holland hanteert een iets ruime definitie (zie hoofdstuk 5).

In het kader van de beoordeling van de Ladder is artikel 1.1.1 onder h uit het Bro leidend.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder punt i).

U maakt met bestemmingsplan 'De Steupel' de ontwikkeling van maximaal 10 nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk. Het gaat om gewijzigd ruimtebeslag en om functieverandering. Immers, in het vorige bestemmingsplan ging het om recreatiewoningen. Deze zijn binnen het plangebied van De Steupel niet gerealiseerd. Aansluitend op het plangebied van De Steupel is echter wel een rij recreatiewoningen gerealiseerd. Hier mag nu ook worden gewoond.

Of bij deze 10 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is niet vastgesteld. Daarover heeft de Afdeling zich tot dusver niet expliciet uitgelaten (zie onderstaand tekstkader). Dit is contextafhankelijk en verschilt daarom per geval.

Uit de jurisprudentie kan echter worden afgeleid dat de bouw van 10 woningen in beginsel geen stedelijke ontwikkeling is, en daarmee niet Ladderplichtig is (zie tekstkader hierna). Ook in het geval van De Steupel zijn er argumenten op grond waarvan er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

Toch draagt het motiveren van de diverse onderdelen van de Ladder bij aan een goede ruimtelijke ordening.

Jurisprudentie: nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien laag ligt, namelijk 14 woningen, en casuïstisch wordt bepaald.

Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn te kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning, drie woningen rechtstreeks en drie met een wijzigingsbevoegdheid, vier, zeven, acht en negen woningen, enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² binnen een plandeel met de bestemming 'Bedrijf' met een oppervlakte van zo'n 2.360 m² en het oprichten van een melkrundveehouderij.

Wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- een nieuwe supermarkt, veertien en vijftien woningen, uitbreiding van een bedrijventerrein met 1,5 hectare, uitbreiding zuivelbedrijf met 8.500 m² (waarvan 4.700 m² bebouwing), hotel, zorginstelling met 16 zorgeenheden, multifunctionele ruimte, verkooppunt voor streekproducten, horeca en een bedrijfswoning op een landgoed, een multifunctionele accommodatie, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen.

Regio

'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier naar onze mening – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de marktbehoefte c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning? Nadrukkelijk de marktregio dus. Voor woningen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. Overigens, in veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer.

Ook uit CBS-onderzoek blijkt: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts zo'n derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen nemen in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

3 Uitgangspunten

3.1 Projectprofiel 'De Steupel'

We maken een actueel profiel op voor uw project 'De Steupel', onder andere op basis van uw huidige plannen en programmamix en locatiebezoek door ons. We zetten actuele feiten op een rij, zoals ligging, bereikbaarheid, beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit.

De projectlocatie ligt ten noordoosten van de kern Reeuwijk-Brug. De A12 ligt op zo'n 5 autominuten en de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer 10 minuten lopen. De projectlocatie is gelegen direct naast het aantrekkelijke plassegebied de Reeuwijkse Plassen. De kavels in het projectgebied worden omringd door water.

Tabel 1: projectprofiel 'De Steupel'

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Reeuwijk-Brug. Reeuwijk-Brug ligt ten noorden van Gouda en ten oosten van de rijksweg A12. • De westelijke grens van het plangebied ligt ter plaatse van de weg De Steupel. Ten westen van deze weg zijn vrijstaande woningen aanwezig die permanent bewoond worden. • Het meest noordelijke perceel van de aan deze weg gelegen woningen is eveneens in het plangebied opgenomen. • Ten westen daarvan ligt het voormalige campingterrein Reeuwijkse Hout. Hier verrijzen op korte termijn circa 270 waterlodges, -woningen en -villa's voor recreatief gebruik. • Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door drie permanent bewoonde vrijstaande woningen. • Ten zuidoosten van het plangebied liggen de Reeuwijkse Plassen. Het projectgebied is echter van de Reeuwijkse plassen afgescheiden door een volgend lint van vrijstaande (recreatie)woningen.
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> • Goed: de afslag A12 ligt op zo'n 1,5 km ca. 5 autominuten. • Van daaruit bent u binnen 30 minuten (zonder oponthoud) in zowel Rotterdam, Den Haag als Utrecht. • Het centrum van Reeuwijk-Brug ligt op nog geen 5 autominuten. • Centrum van Gouda ligt op zo'n 15 autominuten.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> • Redelijk: Bushalte Oud Reeuwijkseweg ligt op ca. 10 minuten lopen van de projectlocatie. Dit is in absolute zin weliswaar niet dichtbij, maar passend voor een dergelijk woonmilieu en ligging aan de rand van een dorp. • Vanaf deze halte rijdt lijn 178 ieder half uur richting Gouda en Bodegraven.
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> • Redelijk: weg De Steupel wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. • De fietsontsluiting is beter dan veel andere wijken in het dorp. • Met de fiets in respectievelijk circa 5 en 25 min. in het centrum van Reeuwijk-Brug Gouda.
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> • In totaal worden maximaal 10 ruime kavels voor woningen planologisch mogelijk gemaakt. • Het project 'De Steupel' komt terug in de kernambitie 'Vitale dorpskernen en woonwijken'. De gemeente wil ruimte geven aan bijzondere woningen en woonmilieus. • Kaveloppervlak van ca. 1.000 m² tot 2.200 m². Hieraan wordt ca. 500 tot 1.000 m² water toegevoegd. • Het maximum bebouwde oppervlak van de woningen varieert van 120m² tot 150m², afhankelijk van de omvang van de kavel.
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Bovenmodale inkomens, overwegend gezinnen.

Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit

- De kavels in het plangebied zullen omringd worden door water, waarbij rekening gehouden wordt met de 'slagenstructuur' van de percelen. Er zal veel aandacht uitgaan naar groenvoorziening en een natuurlijke overgang van water naar kavels.
- Op ieder eiland wordt de bouw van een woning toegestaan. Verdichting van een geheel eiland is echter niet mogelijk, dit om de ruimtelijke kwaliteit van de eilanden te behouden. Het overgrote deel van de eilanden zal als tuin bestemd worden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.
- De scheiding tussen de percelen is op basis van de nieuw aan te leggen dwarsloten. Aansluiting op de weg De Steupel vindt plaats door middel van ontsluitingen (bruggen of dammen) die evenals de erfpaden naar de bebouwing in particulier bezit zijn.
- De kavels grenzen aan vaarwater en staan rechtstreeks in verbinding met de Reeuwijkse Plassen.
- Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met de ligging van de weg De Steupel. De woningen worden zo veel mogelijk van deze ontsluitingsweg af gesitueerd.
- Het meest oostelijk gelegen slagengebied wordt als natuur ingericht.

Bron: Stec Groep (2015), op basis van beleidsstukken, plan en eigen locatiebezoek

Figuur 1: project 'De Steupel' plan en huidige situatie



Samenvattend merken wij op dat het hier om een kleinschalig en exclusief woningbouwprogramma gaat, in een gebied met een hoogwaardige omgevingskwaliteit. Deze kenmerken geven De Steupel een onderscheidend karakter en een – vanuit marktperspectief – hoge aantrekkelijkheid. Het hiervoor beschreven projectprofiel voor De Steupel wordt verderop in dit rapport gebruikt als input voor zowel het bepalen van harde concurrerende plannen (trede 1 van de Ladder) als het inventariseren van alternatieve inbreidingslocaties voor het beoogde programma (trede 2).

3.2 Marktregio: Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (primair) en buurgemeenten (secundair)

Bij de bepaling van de actuele, regionale behoefte aan uw project is het allereerst noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio. Aan de hand van die relevante marktregio wordt namelijk vervolgens eenduidig vraag en aanbod in beeld gebracht.

Dynamiek bepaalt marktregio

Over de omvang van marktregio's in het kader van de Ladder bestaat geen eenduidige afbakening. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is de verhuisdynamiek binnen uw gemeente en tussen uw gemeente en andere gemeenten.

Het zwaartepunt van de marktregio bevindt zich in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer rondom uw projectlocatie De Steupel.

In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk was de afgelopen 10 jaar sprake van een vertrekoverschot. In 10 jaar tijd vertrokken er 1.040 personen meer dan er zich vestigden. Dit zijn zo'n 100 personen per jaar die uit Bodegraven-Reeuwijk vertrokken. Deze binnenlandse migratie zit overigens al in de huishoudensprognose en vraagraming (zie hoofdstuk 4) verdisconteerd.

Tabel 2: migratie gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2004 - 2013

Jaar	Migratiesaldo
2004	-266
2005	-257
2006	-270
2007	61
2008	61
2009	-155
2010	-12
2011	-45
2012	-112
2013	-45
Totaal	-1.040

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

In de tabel hierna is het aantal verhuizende personen binnen en naar de gemeente Bodegraven-Reeuwijk over de afgelopen 10 jaar weergegeven. In totaal zijn er de afgelopen 10 jaar bijna 22.000 mensen verhuisd naar en binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Per jaar zijn dit rond de 2.200 verhuizende personen. Circa 56% van alle personen die in Bodegraven-Reeuwijk een woning betrokken tussen 2004 en 2013 zijn uit de gemeente zelf afkomstig. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (circa 65%) is dit relatief laag. Ofwel, de marktregio is groter dan de gemeente alleen.

In tabel hierna zijn ook de belangrijkste instroomgemeenten van Bodegraven-Reeuwijk opgenomen.

Tabel 3: verhuisde personen naar en binnen Bodegraven-Reeuwijk tussen 2004 en 2013

Herkomst	Aantal	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Bodegraven-Reeuwijk	12.225	56,5%
1. Gouda	1.955	9,0%
2. Alphen aan den Rijn	555	2,6%
3. Woerden	475	2,2%
4. Rotterdam	375	1,7%
5. Utrecht	350	1,6%
5. Waddinxveen	350	1,6%
Elders	5.365	24,8%
Totaal	21.650	100,0%

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013. Afgerond op 5-tallen.

De verhuisdynamiek bevestigt het beeld dat het zwaartepunt van de marktregio lokaal is. Veruit de meeste verhuisdynamiek vindt plaats binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en direct omliggende gemeenten, en dan met name met Gouda.

Verkoopcijfers nieuwbouwwoningen duiden op lokale marktregio

Ook verkoopcijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM¹ bevestigen dit beeld, zie de tabel hierna. Bij nieuwbouw komt maar liefst 70% van de huishoudens uit Bodegraven-Reeuwijk zelf. Daarnaast komen relatief veel huishoudens uit Gouda (15%). Let wel, dit zijn cijfers over huishoudens voor heel Bodegraven-Reeuwijk. Bodegraven-Reeuwijk en omliggende gemeenten zijn samen goed voor circa 90% van alle kopers. Op basis hiervan kan Bodegraven-Reeuwijk rekenen op een bovenlokale instroom van 5 tot 10% voor nieuwbouwwoningen.

Tabel 4: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Bodegraven-Reeuwijk tussen 2004 en 2013

Herkomst	Aantal kopers 2004 tot 2013	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Bodegraven-Reeuwijk	515	69,8%
1. Gouda	105	14,5%
2. Woerden	20	2,4%
3. Alphen aan den Rijn	15	1,9%
4. Waddinxveen	10	1,2%
5. Rotterdam	5	0,9%
Overig	70	9,3%
Totaal	740	100,0%

Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2013. Afgerond op 5-tallen.

MAKELAARS BEVESTIGEN LOKALE HERKOMST KOPERS

Ook makelaars² zien qua verhuisdynamiek dat 60% tot 70% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Bodegraven-Reeuwijk uit de gemeente zelf afkomstig zijn.

Ook (kavels voor) nieuwbouwwilla's hebben vooral lokale trekkracht.

Weleens wordt verondersteld dat woningbouwprojecten met een exclusief programma een grotere reikwijdte kennen dan woningbouwprojecten met een conventioneel programma. Het bewijs hiervoor

¹ De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

² Bron: bel- en mailcontact met enkele makelaars van verschillende nieuwbouwprojecten, actief in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

ontbreekt echter. Uit de Brabantse Ruimte voor Ruimte-regeling bijvoorbeeld blijkt juist het tegendeel: de herkomst van kopers van kavels voor vrijstaande woningbouw wijkt niet significant af van een regulier woningbouwprogramma (zie tekstkader).

HERKOMST KOPERS RUIE KAVELS VERGELIJKBAAR MET TOTALE NIEUWBOUW KOOPWONINGMARKT

De provincie Noord-Brabant kent de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling. Geïnteresseerden kunnen aan de hand van deze regeling een ruime kavel kopen, bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap. Uit onderzoek naar de herkomst van deze kopers³ blijkt: circa 75% van de kopers van een Ruimte voor Ruimte-kavel in Noord-Brabant komt uit de gemeente waar de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt aangeboden of is sociaaleconomisch gebonden aan deze gemeente. Daarnaast komt circa 15% uit de corop-regio⁴. Maximaal 10% van de kopers komt niet uit dezelfde corop-regio. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens die terugkeren naar de gemeente of regio waar zij zijn opgegroeid. Vrijwel alle kopers komen uit de provincie Noord-Brabant, een enkeling komt uit een aangrenzende provincie.

Hieruit is gebleken dat de herkomst van kopers van een ruime kavel voor particulier opdrachtgeverschap niet significant afwijkt van de algehele herkomst van kopers van een nieuwbouwoopwoning.

Bron: Ruimte voor Ruimte-databestand (2013).

Afbakening van de marktregio: zwaartepunt lokaal in een straal van 5 tot 10 km rondom projectlocatie

Het zwaartepunt van de marktregio zoals wij die zien voor uw project 'De Steupel' in Reeuwijk-Brug ligt vooral in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de projectlocatie. Hierbinnen liggen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de gemeente Gouda. Dit is de primaire marktregio voor uw project De Steupel. Immers, grofweg twee derde van de mensen verplaatst of zoekt in de praktijk binnen de eigen gemeente. Bovendien is de verhuisdynamiek met Gouda aanmerkelijk sterker dan met andere buurgemeenten.

Verder vormen de omliggende gemeenten Woerden, Alphen aan den Rijn en Waddinxveen een deel van de marktregio voor uw project, al zijn de verhuisrelaties hiermee een stuk minder sterk dan met Gouda. Deze gemeenten zien wij daarom als de secundaire marktregio. De primaire en secundaire marktregio vormen samen de totale marktregio voor uw beoogde ontwikkeling. Ongeveer 10 tot 15% zal tenslotte van buiten deze totale marktregio komen.

De marktregio gebruiken we als uitgangspunt voor trede 1 en 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen trede 1 kijken we of er een kwantitatieve (regionale) behoefte bestaat binnen de marktregio van uw project. Wanneer binnen de totale marktregio geen sprake is van een overaanbod zoomen we voor de kwalitatieve behoefte in op de primaire marktregio: Bodegraven-Reeuwijk en Gouda zelf. Voor trede 2 kijken we naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van de primaire marktregio.

³ Circa 350 kopers in de jaren 2004 tot en met 2013. Bron: Ruimte voor Ruimte-databestand (2013).

⁴⁴ Een corop-regio is een regionale gebiedsindeling. Er zijn in Nederland 40 corop-regio's. De corop-indeling wordt door onderzoeksinstituten zoals het CBS gebruikt om statistische gegevens te presenteren.

4 Marktanalyse

4.1 Kwantitatieve regionale behoefte

4.1.1 Stec Groep: zowel in de primaire als de totale marktregio is de additionele woningbehoefte groter dan harde planaanbod

Hierna volgt een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de primaire marktregio: de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda. Daarin confronteren we de harde planvoorraad in de marktregio met de woningbehoefteramingen. Door de provincie Zuid-Holland is behoefteonderzoek verricht, op basis waarvan de zogeheten Woningbehoefteraming 2013 (hierna: 'WBR2013') en de Bevolkings Prognose 2013 (hierna: 'BP2013') tot stand zijn gekomen. Deze gebruiken we als uitgangspunt. Beide zijn vastgelegd in het programma Ruimte, dat op 9 juli 2014 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. 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.

We bepalen aan de hand hiervan of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen.

De tabel hierna geeft de kwantitatieve woningbehoefte weer voor de primaire marktregio (gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda) in de komende 10 jaar (geldigheid bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat er in de primaire marktregio tot en met 2024 behoefte is aan 3.225 extra woningen volgens de WBR2013. Wanneer wordt uitgegaan van de BP2013 is sprake van een additionele woningbehoefte in de marktregio die tot en met 2024 circa 925 woningen hoger ligt, namelijk 4.145 woningen.

Tabel 5: indicatie additionele woningbehoefte in primaire marktregio

Behoefteraming	Bodegraven-Reeuwijk		Gouda		Totaal	
	BP2013	WBR2013	BP2013	WBR2013	BP2013	WBR2013
1-1-2015	13.625	13.680	31.595	31.785	45.215	45.465
1-1-2025	14.540	14.790	34.825	33.895	49.365	48.690
Benodigde groei woningvoorraad 2015-2025	915	1.110	3.230	2.115	4.145	3.225
Bandbreedte behoefte 2015-2024	915 – 1.110		3.230 – 2.115		4.145 – 3.225	

Bron: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2015). Bewerking Stec Groep (2015), afgerond op 5-tallen.

Een additionele behoefte alleen zegt nog niet of er voldoende ruimte voor uw project De Steupel bestaat. Daarvoor is namelijk evengoed van belang om te weten hoe deze additionele behoefte zich verhoudt tot het aantal harde woningbouwprojecten dat boven de markt hangt.

In de tabel hierna confronteren daarom we de kwantitatieve, additionele behoefte met de plancapaciteit in de periode 2015-2025, de bestemmingsplanperiode voor uw project. Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit. We gebruiken hiervoor voor de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda de geactualiseerde versie van de Regionale Projectenlijst Midden-Holland⁵. Overigens gaat het hier om netto cijfers (nieuwbouw minus onttrekkingen).

⁵ Geactualiseerd door gemeente Bodegraven-Reeuwijk op basis van laatste verkoopcijfers (peildatum: 1 juli 2015).

Tabel 6: confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in primaire marktregio

Behoeferaming	Bodegraven-Reeuwijk	Gouda	Totaal
Bandbreedte additionele behoefte 2015-2025	915 – 1.110	3.230 – 2.115	4.145 – 3.225
Harde plancapaciteit 2015-2025	860	2.725	3.585
Actuele regionale behoefte	55 – 250	505 – -610	560 – -360

Bron: Regionale Projectenlijst Midden-Holland (2015), Bewerking gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2015). Afgerond op 5-tallen.

Wanneer naar de harde plancapaciteit wordt gekeken is er in de primaire marktregio de komende 10 jaar, afhankelijk van de gehanteerde raming, iets meer of iets minder harde plancapaciteit voorradig dan additionele behoefte in diezelfde periode. Wanneer de BP2013 en de WBR2013 als uitersten van de bandbreedte worden gehanteerd, is er eerder sprake van een tekort (560) dan van een overschot (-360) aan woningen in harde plannen. Bovendien wordt de omvangrijke harde planvoorraad van de gemeente Gouda voor een belangrijk deel bepaald door het globaal, nog uit te werken bestemmingsplan Westergouwe uit 2008⁶. Van deze omvangrijke planvoorraad zijn anno 2015 feitelijk nog geen woningen gerealiseerd.

In het licht van het voorgaande vinden wij het gerechtvaardigd om bij de raming van de actuele regionale woningbehoefte van de bovenkant van de bandbreedte uit te gaan. Wel wijzen wij u erop de daadwerkelijke ontwikkelingen in Westergouwe nauwlettend te blijven monitoren.

U wilt met uw plan De Steupel ruimte bieden aan maximaal 10 woningen. In onze visie is daarvoor kwantitatief ruim voldoende behoefte.

Stec Groep: ook in totale marktregio is de additionele woningbehoefte groter dan harde planaanbod

Hiervoor is aangetoond dat de additionele behoefte in de primaire marktregio het aanbod aan harde plannen voor de komende 10 jaar in principe overtreft. Voor de volledigheid kijken we ook naar de totale marktregio: de primaire en secundaire marktregio samen. Immers, als er in de secundaire marktregio sprake is van substantiële tekorten of overschotten in de harde planvoorraad, is dit ook van invloed op de primaire marktregio. Op dezelfde wijze volgt hierna een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de totale marktregio⁷. Hierbij nemen we voor de Zuid-Hollandse gemeenten wederom de BP2013- en WB2013-ramingen- als uitgangspunt. Woerden ligt echter in de provincie Utrecht. Uitgangspunt voor Woerden is daarom de huishoudensprognose 2015-2025 op basis van Primos 2013⁸. We bepalen of er sprake is van een tekort of overschot aan woningbouwplannen. Pas wanneer er op het schaalniveau van de totale marktregio sprake is van overcapaciteit, achten wij het relevant om de totale marktregio mee te nemen bij het bepalen van de kwalitatieve vraag in de paragraaf hierna.

In de tabel hierna confronteren we nu ook voor de totale marktregio de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de harde plancapaciteit voor de periode 2015 – 2025. Deze confrontatie met de harde plancapaciteit geeft een tekort weer van circa 175 tot 1.140 woningen in de totale marktregio. We gebruiken hiervoor voor de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen opnieuw de Regionale Projectenlijst Midden-Holland. De gemeenten Alphen aan den Rijn en Woerden liggen buiten de regio Midden-Holland. Voor die gemeenten gebruiken we daarom respectievelijk de Planningslijst van de gemeente Alphen aan den Rijn en de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht.

⁶ Voor dit plan (2008-2018) zijn inmiddels uitwerkingsplannen vastgesteld, maar binnen de planperiode moeten daarnaast nog voor circa 1.360 woningen bouwtitels worden gecreëerd via uitwerkingsplannen. Bron: geactualiseerde regionale projectenlijst Midden-Holland (2015).

⁷ De secundaire marktregio bestaat uit de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Alphen aan den Rijn, Woerden en Waddinxveen.

⁸ Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht (2015).

Tabel 7: confrontatie harde plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in de totale marktregio

Gemeente	Additionele woningbehoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit ⁹	Resultaat
Bodegraven-Reeuwijk	915 – 1.110	860	55 – 250
Gouda	3.230 – 2.115	2.725	505 – -610
Alphen aan den Rijn	1.680 – 2.250	2.420	-740 - -170
Woerden	2.535	875 ¹⁰	1.660
Waddinxveen	1.595 – 980	1.935	-340 – -955
Totaal	9.955 – 8.990	8.850	1.140 – 175

Bron: WBR2013, BP2013, Regionale Projectenlijst Midden-Holland (2014), gemeente Alphen aan den Rijn (2015) en Woningmarktmonitor provincie Utrecht (2015). Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

Kortom, zowel in de primaire als in de totale marktregio is de additionele behoefte groter dan het harde planaanbod dat daar tegenover staat.

4.2 Kwalitatieve regionale behoefte

Uit de vorige paragraaf blijkt dat er een actuele, regionale kwantitatieve woningbehoefte is. Zowel in de primaire als in de totale marktregio groeit de additionele woningbehoefte de komende 10 jaar harder dan de netto groei van het aantal woningen in harde plannen voor diezelfde periode. We beantwoorden daarom nu de vraag in hoeverre er een kwalitatieve, regionale behoefte is in de primaire marktregio. Met andere woorden: is er in het relevante marktgebied voor uw project 'De Steupel' behoefte aan maximaal 10 grondgebonden koopwoningen in het dure prijssegment? Eerst kijken wij hier vanuit kwalitatief oogpunt naar het aanbod in harde plancapaciteit.

Hiervoor baseren we ons op een door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgevoerde inventarisatie van de Regionale Projectenlijst Midden-Holland. Van alle harde plannen die voor de periode 2015-2025 in de primaire marktregio (de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda) boven de markt hangen, is specifiek gekeken naar concurrerende harde projecten die qua projectprofiel (op hoofdlijnen) overeenkomen met dat van De Steupel, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Ofwel, projecten met vrijstaande woningen in het hogere segment, in een waterrijke en/of groene setting. Deze projecten zijn weergegeven in bijlage A. Daaruit blijkt dat er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een harde plancapaciteit van 32 woningen is voor de periode 2015 – 2025. Voor de gemeente Gouda hangt er voor diezelfde periode een harde capaciteit van 33 woningen boven de markt.

4.2.1 Check Stec Groep: duidelijk tekort aan dure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad op basis van marktruimtemodel

De Ladder vraagt ook om een sterke kwalitatieve afweging van uw project ten opzichte van de bestaande voorraad. Uitgangspunt: denken als 'langetermijnbelegger'. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al. Daarmee vormt het toekomstperspectief van de al bestaande 'portefeuille' in Bodegraven-Reeuwijk mede de basis voor de afweging van uw project. Denken als een belegger, noemen we dat.

Het draait in feite om twee vragen:

- De Ladder vraagt van u een sterke onderbouwing van nut en noodzaak van nieuwbouw ten opzichte van uw bestaande wijken, woningen en gebieden. Wat is zo bezien de marktruimte voor uw project?
- Welke typen producten, plekken, milieus en productmarktcombinaties zijn complementair aan uw bestaande woningvoorraad en versterken Bodegraven-Reeuwijk zo maximaal?

Hiervoor maken we gebruik van ons zogeheten marktruimtemodel: een kwalitatieve benadering van de Ladder om in te zien wat, vanuit de bestaande voorraad bezien, complementaire toevoegingen zijn. We

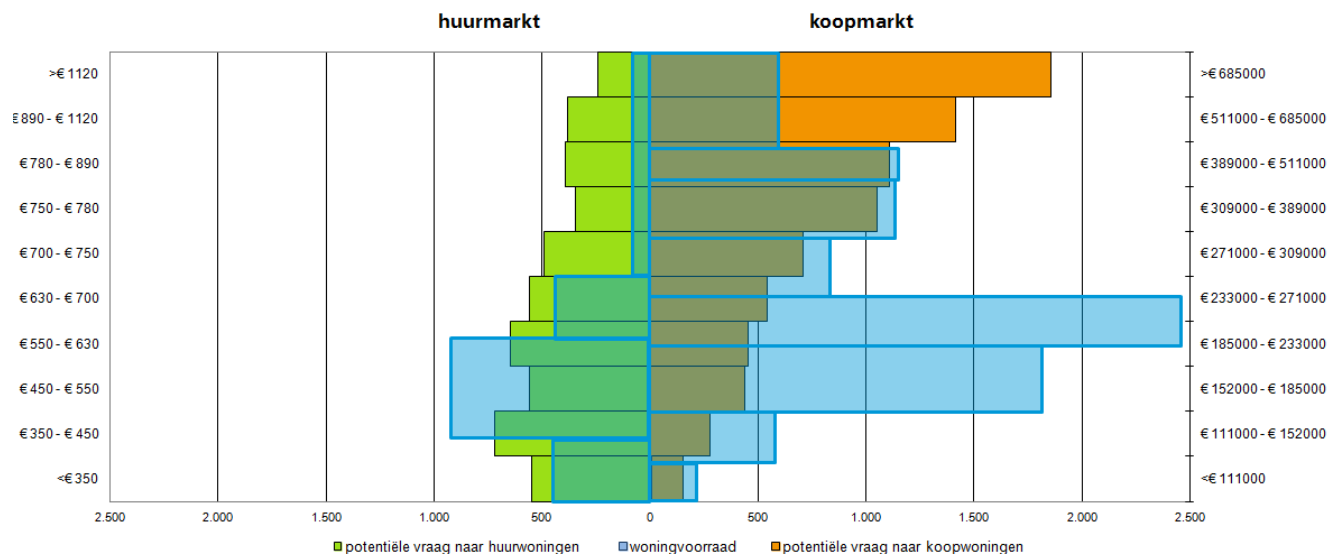
⁹ Uitsluitend plannen in de periode 2015 tot en met 2024 met een juridisch onherroepelijke of vastgestelde status (zoals weergegeven in de regionale planningslijst Midden). Van de overige gemeenten is gebruik gemaakt van plannen voor de periode 2014 – 2023 (RRO-regio planningslijst).

¹⁰ Harde plancapaciteit voor Woerden over de periode 2013 tot en met 2028. Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht (2015). Uitgangspunt is dat deze harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025 niet groter, noch kleiner is.

baseren ons daarvoor op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren met de huidige woningvoorraad naar prijssegment.

Uit ons marktruimtemodel blijkt: er is marktruimte voor huurwoningen vanaf grofweg € 700 (vrijesectorhuur) in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en voor dure koopwoningen (vanaf circa € 500.000). Er is juist een overmaat aan goedkope en betaalbare koopwoningen. Ook bij middeldure koopwoningen is er geen marktruimte; zie ons marktruimtemodel hierna. In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn kortom meer huishoudens die in potentie willen kopen en dure koop kunnen betalen, dan dat er woningen in deze prijsklasse beschikbaar zijn.

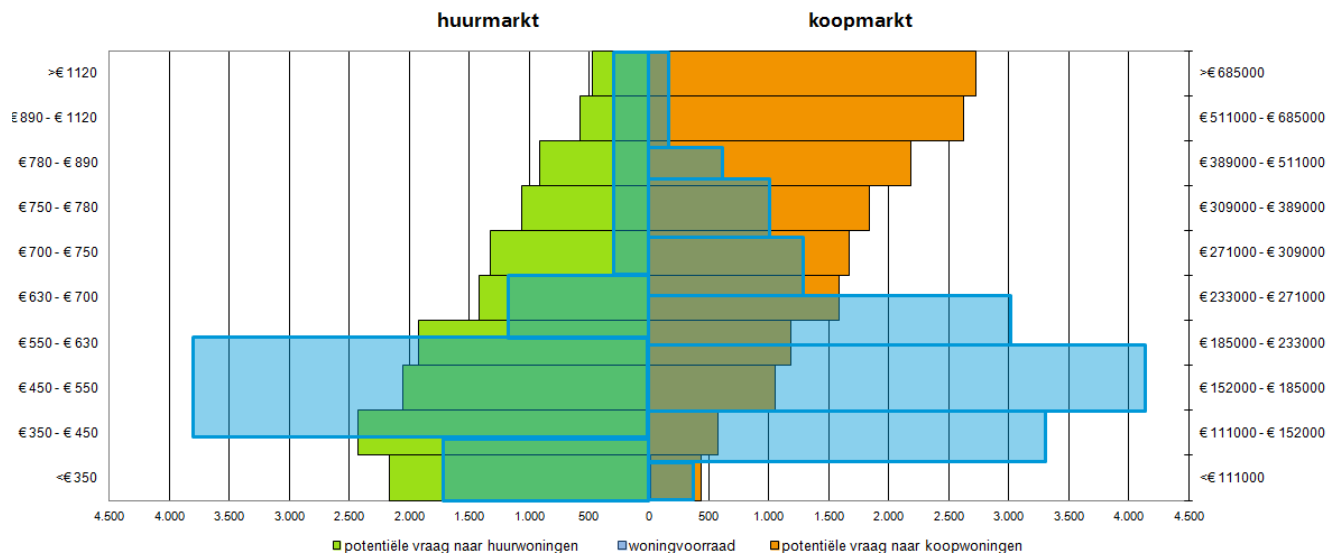
Figuur 2: marktruimtemodel gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Bron: Stec Groep (2015).

Voor Gouda is het beeld vergelijkbaar met Bodegraven-Reeuwijk: ook hier is sprake van een overschot aan goedkope en betaalbare koopwoningen. Nog duidelijker zichtbaar is hier echter het potentiële overschot aan betaalbare sociale huurwoningen én het tekort aan dure koopwoningen. De kloof tussen potentiële vraag naar dure koopwoningen en de omvang van de bestaande voorraad geldt hier zowel absoluut als relatief nog sterker (mismatch). Verder valt op dat het (potentiële) tekort aan dure koopwoningen in de woningvoorraad zich in Gouda al vanaf zo'n € 300.000 voordoet. Ofwel, het beoogde programma op De Steupel komt nog beter tegemoet aan de mismatch aan dure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad in Gouda dan in Bodegraven-Reeuwijk.

Figuur 3: marktruimtemodel gemeente Gouda



Bron: Stec Groep (2015).

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van CFV, 2013 en koopwoningvoorraad: gemeente Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (2015). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Bodegraven-Reeuwijk en Gouda (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van koop- en huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

4.2.2 Stec Groep: potentiële additionele behoefte aan 20 tot 140 dure grondgebonden koopwoningen in centrum-dorps en landelijk woonmilieu

Hierna voeren we een beknopt kwalitatief behoefteonderzoek uit naar woningen in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda. Hierbij nemen we wederom de provinciale BP2013 en WBR2013 als uitgangspunt. We confronteren de additionele woningbehoefte op basis van BP2013 en WBR2013 (respectievelijk 915 – 1.110 in Bodegraven-Reeuwijk en 3.230 – 2.115 in de gemeente Gouda) met woonvoorkeuren van huishoudens op basis van WoON2012; hét landelijke wooneisen en –wensenonderzoek.

Om de volgende redenen vinden wij het gerechtvaardigd om een beperkte opslag van 10% bovenop de woonvoorkeuren uit WoON2012 toe te passen¹¹:

- Woonvoorkeuren en daadwerkelijke verhuisbewegingen vallen niet 1-op-1 samen.
- Het WoON 2012 is een ‘crisis-WoOn’ met terughoudende woonvoorkeuren.

¹¹ Mogelijk is een hogere opslag nog realistischer. We rekenen echter conservatief.

- De afgelopen crisisjaren hebben voor een achterstallige vraag naar dure koopwoningen gezorgd.
- Er is de afgelopen periode slechts beperkt nieuwbouw opgeleverd in dit prijssegment in de primaire marktregio.
- Uit onze marktruimtemodellen blijkt zowel voor Bodegraven-Reeuwijk als Gouda een flink (potentieel) tekort aan dure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad.
- Dat de vraag naar dure koopwoningen bestendig is, blijkt ook uit de historische transactiegegevens: in ieder geval 2 kavels vanaf € 500.000 per jaar en zo'n 20 koopwoningen vanaf € 500.000 per jaar in Reeuwijk in de afgelopen 10 jaar (zie tekstkader hierna). Ook dit bevestigt het beeld van de concrete behoefte aan de beoogde woningen in De Steupel.
- Nu bovendien steeds meer tekenen wijzen op een boven verwachting aantrekkende woningmarkt in Nederland¹², heeft dit ook een positief effect op de vraag naar dure koopwoningen.

MAKELAARS BEVESTIGEN ONAFGEBROKEN VRAAG NAAR (KAVELS VOOR) DURE KOOPWONINGEN

Makelaars¹³ constateerden ook in de afgelopen jaren een aanhoudende stevige vraag naar (kavels voor) dure koopwoningen.

Uit navraag onder lokale makelaars bleken, op basis van NVM-transacties, in de afgelopen 10 jaar maar liefst 204 woningen (bestaande voorraad en deels nieuwbouw) verkocht met een transactieprijs vanaf € 500.000. In diezelfde periode zijn 17 kavels met een transactieprijs vanaf € 500.000 verkocht in Reeuwijk (in het bijzonder Reeuwijk-Brug). Dit komt neer op een bestendige vraag van zo'n 20 woningen en 2 kavels per jaar, alleen in Reeuwijk en enkel op basis van NVM-transacties. Wanneer ook naar niet-NVM-transacties¹⁴ gekeken wordt, en op het niveau van de primaire marktregio, liggen deze cijfers naar alle waarschijnlijkheid aanmerkelijk hoger.

Wat blijkt: in Bodegraven-Reeuwijk en Gouda hebben respectievelijk zo'n 58 tot 68% en 55 tot 65% van de verhuigeneigde huishoudens een voorkeur voor een koopwoning. Wanneer we dit vertalen naar de additionele behoefte betekent dit in de periode 2015 - 2025 een totale additionele behoefte van 530 tot 755 koopwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en 1.160 tot 1.850 woningen in de gemeente Gouda. Binnen plan 'De Steupel' is ruimte voor 10 woningen in het dure segment (vanaf € 500.000). Het gaat om grondgebonden woningen.

Van de verhuigeneigde huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning heeft in Bodegraven-Reeuwijk circa 6 tot 16% van de huishoudens een voorkeur voor een woning vanaf € 500.000. In Gouda is dit eveneens 6 tot 16%. In absolute aantallen gaat het dan om een totale additionele behoefte van 160 tot 35 tot 125 woningen vanuit Bodegraven-Reeuwijk en 65 tot 330 vanuit Gouda.

In Bodegraven-Reeuwijk en Gouda geeft respectievelijk zo'n 65 tot 74% en 64 tot 74% de voorkeur aan een grondgebonden woning, het type woning dat ook binnen De 'Steupel' wordt mogelijk gemaakt. Dit komt neer op een additionele behoefte van 20 tot 95 woningen in Bodegraven-Reeuwijk en 45 tot 245 woningen in Gouda.

Uw plan De Steupel is gelabeld als centrum-dorps woonmilieu in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RWP) 2015. Vanwege de ligging nabij het buitengebied en de zowel de groene en waterrijke landschappelijk inbedding als opzet van uw plan 'De Steupel', voldoet het plan in onze visie ook aan de behoefte aan landelijk wonen. Hierin is 'De Steupel' onderscheidend ten opzichte van andere harde plannen in de primaire marktregio die voorzien in een centrum-dorps woonmilieu. De behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen is respectievelijk 48 tot 58% en 24 tot 34% in Bodegraven-Reeuwijk en Gouda.

¹² Dit blijkt bijvoorbeeld uit de recent verschenen Woningmarktmonitor van ABN-AMRO Bank (30 juni 2015).

¹³ Bron: bel- en mailcontact met enkele makelaars, actief in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

¹⁴ NVM heeft een landelijk marktaandeel van bijna 70%. In hoeverre dit in deze regio afwijkt is niet bekend.

In de periode 2015 - 2025 bestaat er zodoende een additionele woonbehoefte van circa 10 tot 55 dure grondgebonden koopwoningen in Bodegraven-Reeuwijk en zo'n 10 tot 85 in Gouda in het centrum-dorpse en landelijke woonmilieu.

Let wel, het gaat enkel om een uitbreidingsvraag, geen vervangingsvraag. In de volgende tabellen is de kwalitatieve indicatieve additionele behoefte in Bodegraven-Reeuwijk en Gouda voor verschillende woonvoorkeuren uitgewerkt.

Tabel 8: indicatieve additionele kwalitatieve behoefte in Bodegraven-Reeuwijk

	BP 2013	WBR 2013
Totale additionele behoefte 2015-2025	915	1.110
Waarvan voorkeur koopwoning		58 – 68%
Additionele behoefte koopwoning	530 - 620	645 - 755
Waarvan voorkeur > € 500.000		6 – 16%
Additionele behoefte koopwoning > € 500.000	35 - 100	40 - 125
Waarvan voorkeur grondgebonden		65 – 75%
Additionele behoefte grondgebonden koopwoning € 500.000	20 -75	25 - 95
Waarvan voorkeur centrum-dorps & landelijk woonmilieu		48 – 58%
Additionele behoefte grondgebonden koopwoning > € 500.000 in centrum-dorps & landelijk woonmilieu	10 - 45	15 - 55

Bron: BP2013 & WBR2013 (2014), WoON 2012 (op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel West, matig stedelijke gemeenten, gemeenten met 10.000 tot 50.000 inwoners, matig stedelijke gemeenten in Landsdeel West, gemeenten met 10.000 tot 50.000 inwoners in Landsdeel West). Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

Tabel 9: indicatieve additionele kwalitatieve behoefte in Gouda

	BP 2013	WBR 2013
Totale additionele behoefte 2015-2025	3.230	2.115
Waarvan voorkeur koopwoning		55 – 65%
Additionele behoefte koopwoning	1.770 – 1.850	1.160 – 1.370
Waarvan voorkeur > € 500.000		6 – 16%
Additionele behoefte koopwoning > € 500.000	100 - 330	65 - 215
Waarvan voorkeur grondgebonden		64 – 64%
Additionele behoefte grondgebonden koopwoning € 500.000	65 - 245	45 - 165
Waarvan voorkeur centrum-dorps & landelijk woonmilieu		24 – 34%
Additionele behoefte grondgebonden koopwoning > € 500.000 in centrum-dorps & landelijk woonmilieu	15 - 85	10 - 55

Bron: BP2013 & WBR2013 (2014), WoON 2012 (op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel West, sterk stedelijke gemeenten, gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners, sterk stedelijke gemeenten in Landsdeel West, gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners in Landsdeel West). Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

De hiervoor getoonde additionele behoefte aan grondgebonden dure koopwoningen in een centrum-dorps & landelijk woonmilieu zetten we vervolgens af tegen de harde plancapaciteit voor zover bekend.

In de tabel hierna is de al beschreven additionele behoefte aan dure grondgebonden koopwoningen voor de periode 2015 – 2025 voor Bodegraven-Reeuwijk en Gouda bij elkaar opgeteld. Dit leidt tot de additionele behoefte voor de primaire marktregio. Deze is afgezet tegen het concurrerende harde planaanbod in diezelfde periode in de primaire marktregio: 32 woningen in Bodegraven-Reeuwijk en 33 in Gouda (zie bijlage A). Bij elkaar opgeteld zijn dit 65 woningen. Daarin is ook reeds het programma voor De Steupel opgenomen. Afhankelijk van de bandbreedte leidt dit tot een bescheiden kwalitatief tekort of overschot aan de beoogde woningen in 'De Steupel'.

Tabel 10: indicatieve additionele kwalitatieve behoefte minus concurrerende harde plancapaciteit in primaire marktregio

Behoefteraming	Totaal
Additionele kwalitatieve behoefte 2015 – 2025	20 – 140
Harde plancapaciteit 2015 – 2025	65
Capaciteit plan 'De Steupel'	10
Resultaat inclusief 'De Steupel'	-55 - 65

Bron: BP2014 & WBR2014 (2014), WoON 2012, gemeente Bodegraven (2015).

Kortom, de dure grondgebonden koopwoningen in 'De Steupel' kunnen voorzien in een kwalitatieve actuele regionale behoefte naar koopwoningen in het dure segment in een dergelijk woonmilieu.

4.2.3 Check Stec Groep: afweging ten opzichte van alternatieve inbreidingslocaties

De Ladder vraagt ook om een afweging van andere locaties binnen de bestaande stedelijke structuur. Dan gaat het om inbreidingslocaties die nog niet tot de harde plancapaciteit behoren. Voor dit onderdeel heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een inventarisatie uitgevoerd.

Binnen de primaire marktregio (Bodegraven-Reeuwijk en Gouda) zijn alle bekende inbreidingslocaties afgewogen aan de hand van enkele objectieve criteria (zie bijlage B). Daaruit blijkt dat alle mogelijke inbreidingslocaties al zijn opgenomen in de harde plannen, niet beschikbaar zijn of niet geschikt (te maken) zijn voor de ontwikkeling van dure vrijstaande woningen.

5 Conclusies en bevindingen: Ladder-toets

In dit hoofdstuk maken we een expliciete Laddertoets op uw project. We volgen letterlijk de drie treden van de Ladder, zoals het Bro artikel 3.1.6 die beoogt.

5.1 Trede 1: Actuele, regionale behoefte

Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het zwaartepunt van de marktregio van de behoefte aan nieuwbouwwoningen waarin plan 'De Steupel' wil en zal voorzien is lokaal. De primaire marktregio bestaat uit de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zelf en de gemeente Gouda. Daarnaast vindt dynamiek plaats met de gemeenten Woerden, Alphen aan den Rijn en Waddinxveen. Deze gemeenten vormen de secundaire marktregio. Samen vormen de primaire en secundaire marktregio de totale marktregio voor uw beoogde ontwikkeling.

In de periode 2015 - 2025 is er, afhankelijk van de gehanteerde raming, binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk sprake van een additionele woningbehoefte van circa 915 tot 1.110 en in Gouda circa 2.115 tot 3.230. Bij elkaar dus 3.225 tot 4.145 woningen in de primaire marktregio. Voor de totale marktregio bestaat in de periode 2015 - 2025 een additionele woonbehoefte van circa 8.990 tot 9.955 woningen.

De huidige harde plancapaciteit binnen de primaire marktregio bestaat uit 3.585 woningen. Na confrontatie met de additionele woonbehoefte betekent dit dat er, afhankelijk van de gehanteerde raming, nog ruimte is voor -360 tot 560 woningen in harde plannen. Wij vinden het overigens onwaarschijnlijk dat de harde planvoorraad volledig benut wordt. Dit komt vooral doordat de 1.360 woningen in Westergouwe hoogstwaarschijnlijk niet meer ontwikkeld worden binnen de planperiode van dat bestemmingsplan (2008 - 2018). Wij vinden het daarom het meest realistisch om van de bovenkant van de bandbreedte uit te gaan. Oftewel, 'De Steupel' voorziet met 10 woningen in een actuele regionale kwantitatieve behoefte.

Volledigheidshalve keken we ook naar de kwantitatieve behoefte van de totale marktregio: naast Bodegraven-Reeuwijk en Gouda zijn dit de omliggende gemeente Woerden, Alphen aan den Rijn en Waddinxveen. In dat geval is er sprake van een tekort van 175 tot 1.140 woningen.

Kortom, zowel op de primaire als totale marktregio is er sprake van een kwantitatief tekort. 'De Steupel' voorziet hiermee in een actuele regionale *kwantitatieve* behoefte.

Bij het bepalen van de *kwantitatieve* regionale behoefte leggen we de focus op de primaire marktregio: Bodegraven-Reeuwijk en Gouda. Het volgende valt op. Binnen de primaire marktregio is ruimte voor de kwalitatieve uitwerking van plan 'De Steupel'. De beoogde 10 woningen voorzien in een actuele regionale behoefte circa van 20 tot 140 dure grondgebonden koopwoningen in een centrum-dorps en landelijk woonmilieu. In harde plannen zijn zo'n 65 woningen opgenomen. Hieruit blijkt dat 'De Steupel' past in de resterende additionele behoefte aan dit type woningen.

OOK IN VISIE PROVINCIE VOLDOET DE STEUPEL AAN TREDE 1

Uw project De Steupel is opgenomen op de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland. Deze lijst is onderdeel van de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland, die aanvaard is door provincie Zuid-Holland.

Met een aanvaarde regionale woonvisie heeft er in de visie van de provincie voldoende regionale afstemming plaatsgevonden. Daarmee is de eerste trede van de Ladder voor de provincie gedekt.

Kortom, omdat De Steupel onderdeel is van de regionaal afgestemde en door de provincie aanvaarde woonvisie, gaat de provincie akkoord met de onderbouwing van de woningbehoefte: trede 1 van de Ladder.

Conclusie:

- Uw project De Steupel voorziet zowel in de primaire als totale marktregio in een kwantitatieve actuele regionale behoefte.
- Uw project De Steupel voorziet daarnaast in een kwalitatieve actuele regionale behoefte.

5.2 Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Kleine verschillen tussen Bro- en provinciale definitie van bestaand stedelijk gebied

Het Bro definieert zoals al aangegeven het bestaand stedelijk gebied als: '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'. In feite dus het feitelijk fysiek bestaand gebied van Reeuwijk-Brug. Deze Bro-definitie is leidend bij het beoordelen van uw project De Steupel.

De provincie Zuid-Holland spreekt in de 'Verordening Ruimte 2014' van bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD). De provincie volgt in haar verordening de definitie uit het Bro, maar "*met de interpretatie dat de provincie kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD rekent.*" Een verschil tussen de Bro- en provinciale definitie is dus dat in het eerste geval onbebouwd gebied, niet zijnde stedelijk groen, er in elk geval niet onder kan vallen, ook al zijn er plannen om die te bebouwen. De provincie echter beschouwt onbebouwd gebied als BSD, maar "*alleen als sprake is van onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van een bouwrijp gemaakt terrein.*"

Uw projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied

De lage woningdichtheid en aanwezigheid van groen en water geven het plangebied een landelijke uitstraling. Toch denken wij, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van De Steupel, dat uw project feitelijk binnen bestaand stedelijk gebied valt. Het ontwikkelgebied De Steupel ligt aan de noordoostzijde van de kern Reeuwijk-Brug. Toch wordt uw plangebied aan zowel de west-, zuid- als oostzijde begrensd door vrijstaande woningen voor recreatief of permanent gebruik. Daarmee is uw locatie aan drie zijden omringd door bestaand stedelijk gebied.

Alleen aan de noordzijde grenst uw plangebied daadwerkelijk aan het buitengebied. Met bestemmingsplan 'De Steupel' maakt u de bouw van 10 woningen mogelijk. In het vorige bestemmingsplan voor dit gebied (bestemmingsplan De Sloene), werd de mogelijkheid geboden om in De Steupel nog circa 35 recreatiewoningen te realiseren. Al in 2011 heeft de Provincie ingestemd met woningbouw en ontheffing verleend om in dit gebied buiten de contouren woningen te bouwen. In uw recent vastgestelde Structuurvisie heeft u dit gebied opgenomen als locatie waar vrijstaande woningen ontwikkeld kunnen

worden. Ook in het Actieprogramma volkshuisvesting en woningbouw van maart 2012 is De Steupel al opgenomen als ontwikkeling en als nicheproject.

In het licht van voorgaande constatering heeft u in onze visie naar alle waarschijnlijkheid te maken met een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, zoals in artikel 1.1.1 onder h in het Bro weergegeven. Deze Bro-definitie is leidend geweest in de beoordeling van uw plangebied. De Ladder toetst weliswaar primair op *fysiek* bestaand stedelijk gebied, niet op *juridisch* bestaand stedelijk gebied. Toch kan het feit dat het vorige bestemmingsplan op deze plek (onbenutte) planologische ruimte biedt voor recreatiewoningen extra in positieve zin meespelen in het oordeel van de Afdeling, omdat de Afdeling in haar afwegingen zo nu en dan de bebouwingsmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan in haar overwegingen betreft. De twee voorbeelden in het tekstkader hierna dienen ter illustratie. Hierin is de planologische ruimte in het vorige plan voor de Afdeling van belang geweest om het betreffende gebied niet of juist wel als bestaand stedelijk gebied te bestempelen.

JURISPRUDENTIE: WEL OF GEEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED?

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties die aan minstens twee zijden worden omsloten door bestaande bebouwing niet vanzelfsprekend tot bestaand stedelijk gebied worden gerekend. Dat kan zelfs het geval zijn wanneer de locatie door middel van een doorgaande weg van de rest van het buitengebied wordt afgescheiden en het plangebied in de provinciale Verordening Ruimte en gemeentelijke Structuurvisie respectievelijk als bestaand stedelijk gebied en inbreidingslocatie worden aangeduid. Zo heeft de Afdeling in april 2015 uitgemaakt dat een dergelijke locatie waar circa 100 woningen zijn voorzien niet als bestaand stedelijk gebied te kwalificeren, omdat de Afdeling in haar overwegingen de bebouwingsmogelijkheden heeft betrokken van het vorige bestemmingsplan: een agrarische bestemming die als zodanig wordt gebruikt en bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt. Voor de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, zijn dus ook de bebouwingsmogelijkheden op grond van het vorige plan relevant.

Volgens dezelfde redenering heeft de Afdeling zich in diezelfde maand uitgesproken over een bestemmingsplan dat (tevens) het gebruik als tuincentrum mogelijk maakt op een locatie waar op grond van het vorige plan het gebruik als bouwmarkt was toegestaan. De Afdeling oordeelde dat het plan niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling achtte hierbij van belang dat geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Uit de overwegingen van de Afdeling lijkt te volgen dat hierbij niet relevant is dat de bebouwing feitelijk (nog) niet aanwezig is, zolang de bebouwing op grond van het voorgaande bestemmingsplan maar kon worden gerealiseerd.

Andere mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn er niet of nauwelijks

In lijn met het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking kijken we toch of er alternatieve inbreidingslocaties of leegstaand vastgoed beschikbaar zijn waar de actuele regionale behoefte kan landen. Ongeacht de ligging van uw projectlocatie moet u namelijk de mogelijkheid om uw beoogde programma in leegstaand vastgoed op te vangen in uw afweging meenemen. Voor alternatieve inbreidingslocaties geldt dit alleen wanneer uw projectlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is.

Naast leegstaand vastgoed heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk daarom ook geïnventariseerd in hoeverre er alternatieve, binnenstedelijke locaties in de marktregio voorradig zijn, waar het beoogde programma evengoed gerealiseerd kan worden. Naast zachte woningbouwplannen, kan het bijvoorbeeld gaan om nog niet in plannen gevatte locaties waar ruimte ontstaat, zoals braakliggende terreinen, sportparken, industriecomplexen, maatschappelijk vastgoed.

In bijlage B staat uw inventarisatie van alternatieve inbreidingslocaties en leegstaand vastgoed.

Om vervolgens de geschiktheid van locaties te bepalen is gebruik gemaakt van de volgende criteria:

- Is de locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Kan op de locatie worden voorzien in een woonmilieu dat overeenkomt met 'De Steupel en deze behoefte ook bedienen? Dit betreft het **dorpse woonmilieu**, met een landelijke uitstraling?
- Biedt de locatie ruimte aan 10 woningen op ruime kavels?
- Is er al een (zacht) plan voor de locatie?
- Is de locatie beschikbaar (te maken)?

Conclusie: geen van de locaties is mogelijk geschikt om te voorzien in de actuele regionale behoefte die u op De Steupel wilt faciliteren.

Veel inbreidingslocaties zijn al in harde plannen gevat, en zijn daarom in trede 1 al meegenomen. Van de inbreidingslocaties die niet in harde plannen gevat zijn, zijn de meeste locaties eenvoudigweg te klein om het beoogde programma van 10 ruime kavels te faciliteren. Een andere reden is dat de omgevingskwaliteit ontoereikend is voor luxe vrijstaande woningen.

Kortom, er zijn voor de gemeente geen andere plekken waar een behoefte aan dit soort woningen beter opgevangen kan worden.

Conclusie:

- 'De Steupel' is gelegen aan de rand van, maar grotendeels omringd door, bestaand stedelijk gebied.
- 'De Steupel' vormt een logische afhechting van de al aanwezige woningen en de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug.
- U kunt er dus in trede 2 in onze visie van uitgaan dat de ontwikkeling van De Steupel in bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen.
- Er zijn geen alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied in de primaire marktregio waar de actuele regionale behoefte kan worden opgevangen.
- De omgevingskwaliteit van De Steupel is bovengemiddeld ten opzichte van de alternatieve inbreidingsplekken.

5.3 Trede 3: Passende ontsluiting

Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

We constateerden zojuist dat uw project 'De Steupel' hoogstwaarschijnlijk is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Wanneer het daadwerkelijk bestaand stedelijk gebied betreft is een motivatie over de ontsluiting niet nodig. Voor de volledigheid, en omdat wij de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen ondersteunen, geven we toch een toelichting.

Gezien de beperkte omvang van het project, het beperkte effect daarvan op bestaande infrastructuur en de insteek om de bestaande erfontsluiting te gebruiken, lijkt u hieraan te voldoen.

Uw doelgroep bepaalt in belangrijke mate welk type ontsluiting nodig is op deze plek. Uw doelgroep trekt vooral gezinnen. Voor hen is een goede autobereikbaarheid belangrijk.

De Steupel is zeer goed ontsloten voor autoverkeer. De oprit naar de A12 - een regionale en nationale verkeersader - ligt op 5 autominuten. Van daaruit bent u binnen 30 minuten (zonder oponthoud) in zowel Rotterdam, Den Haag als Utrecht. Het centrum van Reeuwijk ligt op nog geen 5 autominuten afstand en het centrum van Gouda op zo'n 15 autominuten.

De OV-ontsluiting is redelijk, gezien de ligging aan de rand van een dorp. Bushalte Oud Reeuwijkseweg ligt op circa 10 minuten loopafstand van de projectlocatie. Vanaf deze halte rijdt lijn 178 ieder half uur richting Gouda en Bodegraven

Het winkelcentrum de Miereakker in Reeuwijk-Brug, met een behoorlijk scala aan (dagelijkse) voorzieningen, ligt op 5 minuten fietsen. Ook de bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen (waaronder onderwijs en medische voorzieningen) is goed. Het centrum van Gouda ligt op 25 minuten fietsafstand.

Conclusie:

- Trede 3 is hoogstwaarschijnlijk niet aan de orde, omdat uw project in onze visie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
- Desondanks is uw project passend, multimodaal ontsloten. Vooral de autobereikbaarheid en -ontsluiting zijn goed.
- Dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen liggen op fiets- en autoafstand.

Bijlage A: inventarisatie harde projecten

Tabel A1: harde woningbouwprojecten in Bodegraven-Reeuwijk

Locatie	Aantal grondgebonden koopwoningen, vrijstaand		Omschrijving	Gelijkwaardig projectprofiel?
	Totaal	Waarvan concurrerend		
Diverse Funda (per 23 april 2015)	11	11	<ul style="list-style-type: none"> Op Funda zijn 11 kavels (groter dan 500 m2) te vinden in prijsklasse € 315.000-1.295.000. 	Ja
Dammekant 35-37, Bodegraven	8	-	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstaande woningen aan de Oude Rijn, project Rijnoever zie Funda, kavels tussen de 300 en 550 m2, gelegen aan de Oude Rijn. Bron: website Funda (2015). 	Nee
Rijnhoek, Bodegraven	1	-	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstaande woning perceel 1.000m2, gelegen nabij bedrijventerrein. Is niet gelegen aan water, aan doorgaande weg en aan rand bedrijventerrein. 	Nee
Van den Oudenrijn, Dammekant 2 a/b, Bodegraven	2	-	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstaande woningen op kavels van circa 1.900 m2 aan de Oude Rijn, is gelegen grenzend aan bedrijventerrein Rijnhoek, overzijde Oude Rijn (niet grenzend aan water, aan doorgaande weg (is tussengelegen), niet landelijk gelegen. 	Nee
Nobel vastgoed, Overtocht 71-79, Bodegraven	10	0	<ul style="list-style-type: none"> Dit zijn grote appartementen aan de Oude Rijn. 	Nee
Weideveld, Bodegraven	Diverse	-	<ul style="list-style-type: none"> Uitleglocatie voor diverse woningen, waaronder vrijstaande woningen. 	Nee
City Life – Nieuwdorperweg 44, Reeuwijk-Dorp	9	5	<ul style="list-style-type: none"> Kavels voor vrijstaande woningen aan Reeuwijkse Plassen, ongeveer 350 m2 tot ongeveer 610 m2 groot. Bron: website Funda (2015). 	Ja
Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug	10	7	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen aan de Reeuwijkse plassen ruimte voor maximaal 10 woningen (vrijstaand of 2[^]1 kap), het gaat hier niet om vrije kavels. Kavels zijn bij 10 woningen circa 265 m2. 7 woningen worden aangeboden. 	Ja/nee
Oude Tol III, Reeuwijk-Brug	-	-	<ul style="list-style-type: none"> Vrijstaande woningen aan Breevaart. Nog niet bekend hoe dit programma eruit gaat zien. Er mogen geen gestapelde woningen worden gebouwd. Verwacht mag worden dat het project zoals dat in eerste instantie is aangevangen, min of meer wordt "doorgestempeld" dus woningen, aaneen, geschakeld en een enkele vrije woning, in een hoge dichtheid, zoveel mogelijk gericht op het water. Een deel van deze ruimte is al "benut" voor een andere woningbouw ontwikkeling 26 woningen (op circa 8800 m2, dus kavels van gemiddeld 340 m2)). Het resterende plangebied (dat volgens de pzh niet wordt aangeduid als bestaand stads en dorpsgebied, is ongeveer 1 hectare groot. 	Nee
Recreatiepark Reeuwijkse Hout	2	2	<ul style="list-style-type: none"> Twee kavels voor vrijstaande woningen van ongeveer 2.000 m2 groot (per kavel), aan het water. 	Ja
Oukoopsedijk 8-10, Reeuwijk-Brug	7	7	<ul style="list-style-type: none"> Kavels voor vrijstaande woningen (750-1.300 m2), waarvan sommige aan plas. 	Ja
Totaal	60	32		

Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2015).

Tabel A2: harde woningbouwprojecten in Gouda

Locatie	Aantal grondgebonden koopwoningen, vrijstaand		Omschrijving	Gelijkwaardig projectprofiel?
	Totaal	Waarvan concurrerend		
Westergouwe	26	26	<ul style="list-style-type: none"> Hier worden op een eiland in het water vrije kavels aangeboden. Een deel van deze kavels grenst direct aan het water. De locatie sluit aan op de groene bufferzone tussen Gouda en Moordrecht die ook natuurwaarde heeft. Deze locatie valt onder de herziening van een onherroepelijk bestemmingsplan. Deze herziening is ondertussen ook vastgesteld. Als er voldoende marktvraag blijkt te zijn, wordt er een tweede serie van 26 kavels aangeboden. 	Ja/nee
Middenwillens	4-6	-	<ul style="list-style-type: none"> Hier is een beperkt aantal vrije kavels een optie. 	Nee
Zuider IJsseldijk	7	7	<ul style="list-style-type: none"> Bij dit project gaat het vooralsnog om projectmatige ontwikkeling van zeven woningen maar zijn vrije kavels niet uitgesloten als dit beter bij de vraag in de markt aansluit. 	Ja
Totaal	37-39	33		

Bron: gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2015).

Bijlage B: inventarisatie alternatieve locaties

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft zowel in de eigen gemeente als in de gemeente Gouda geïnventariseerd of er alternatieve binnenstedelijke locaties voorhanden zijn om het beoogde programma voor De Steupel met bijbehorende kenmerken te positioneren:

- 10 vrije kavels op percelen van ongeveer 1.000 m² tot ongeveer 2.165 m²;
- ruime bouw mogelijkheden;
- gelegen in de directe nabijheid van de plassen in een natuurlijke omgeving;

Daarvoor is gericht gekeken naar:

1. Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn voor ruim opgezette, luxe woonbebouwing (al dan niet aan water gelegen).
2. Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is voor grote, luxe woningen (al dan niet aan water gelegen).

Er blijken in Gouda geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar waar vrije kavels in een soortgelijke setting gerealiseerd kunnen worden¹⁵. Daarom wordt hierna enkel voor Bodegraven-Reeuwijk gemotiveerd waarom alternatieve locaties al dan niet een realistisch alternatief zijn voor De Steupel.

Alternatieve locaties

Braakliggende terreinen of projectlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied met voldoende omvang¹⁶:

Tabel B1: alternatieve locaties in Bodegraven-Reeuwijk

Locatie	Oppervlakte	Motivering: waarom geen alternatief?
Zwembad de Fuut, Reeuwijk-Brug	14.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zowel volgens de provincie Zuid-Holland als het Bro. • Echter, het terrein meet circa 1,4 ha en is daarmee te klein voor de beoogde ontwikkeling.
Gronden Parallelweg Peters	100.500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt buiten bestaand stedelijk gebied en vormt daarmee geen goed alternatief voor De Steupel.
Reesveld II, Reeuwijk-Dorp	35.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie lag binnen rode contour, maar buiten het bestaand stedelijk gebied en vormt daarmee geen goed alternatief voor de De Steupel.

¹⁵ Bron: contact tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en Brenda de Geus, senior beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing bij de gemeente Gouda (d.d. 30 april 2015).

¹⁶ Criteria waarnaar gekeken is: 1) binnen bestaand stedelijk gebied? 2) nog geen hard plan? 3) waterrijke / groene setting? 4) potentie voor woonmilieu als De Steupel? 5) afspraken marktpartijen? 6) gemeente eigendom?

Leegstaand vastgoed

Er is eveneens een inventarisatie gemaakt van leegstaand vastgoed waarin/waarbij ruimte is om via transformatie ongeveer 10 woningen te kunnen realiseren in het luxe segment. Volgens de gemeente komen hier binnen Bodegraven-Reeuwijk slechts 2 locaties voor in aanmerking. Beide vallen echter af, omdat de percelen te klein zijn om het beoogde programma te huisvesten.

Tabel B2: leegstaand vastgoed in Bodegraven-Reeuwijk

Locatie	Woningen	Niet-woningen	Oppervlakte	Beschikbaar?	Geschikt te maken voor grote luxe woningen?
Reeuwijk - Tempeldijk 16	1		11.530 m2	Ja	Nee, te klein.
Reeuwijk - Nieuwenbroeksedijk 4	1		9.692 m2	Ja	Nee, te klein