



Memo

Onderwerp: Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug
Datum: Vs 2,1 10 juni 2014
Aan: ISMH
Van: Pieter van Haeften

Inleiding

In deze notitie wordt het bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan kwalitatief onderbouwd aan de hand van het conceptvoorstel voor de praktische toepassing van het Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland (dd. 21 mei 2014).

Algemene kenmerken

Plaats: Reeuwijk-Brug
Woonmilieu: Centrum-dorps
Stedenbaan: Buiten invloedsfeer Stedenbaan
Type plan: Geheel liggend binnen het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD)
Bestemmingsplan: Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit wordt, onder voorwaarde dat de regio met het plan heeft ingestemd, eind juni ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan voor de Notaris d'Aumerielaan bevat een bouwvelop, waarbinnen verschillende uitwerkingsvarianten kunnen worden gerealiseerd. Daardoor loopt het woningtype uiteen van 10 grondgebonden woningen tot 18 appartementen. De investeerder peilt via een website de woonwensen van potentiële kopers. Uit de inschrijvingen ontstaat een beeld welk woonproduct (grondgebonden woningen of appartementen) het beste kan worden aangeboden.

Type woningen: Afhankelijk van de gekozen uitwerkingsvariant grondgebonden woningen of appartementen

Aantal woningen: Afhankelijk van de gekozen uitwerkingsvariant maximaal 10 grondgebonden woningen of 18 appartementen

Prijsklassen: De beoogde verkoopprijzen zijn:

- In het geval van grondgebonden woningen vanaf € 775.000,- VON
- In het geval van appartementen € 550.000 - € 750.000 VON

Fasering: De initiatiefnemers gaan uit van de volgende fasering:

- Start verkoop: 3^e kwartaal 2014
- Start bouw: eerste helft 2015
- Oplevering woningen : eind 2015

Investeerder: Ja.

Regio: Het plan is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw in blok IIB.

Toelichting plan en productmarktcombinatie.

Het plangebied ligt binnen het BSD en maakt onderdeel uit van het bestaande (bebouwings)lint langs de 's Gravenbroekse Plas en de Breevaart. In het plangebied staan verouderde, niet meer bewoonbare woningen, winkels, alsmede een leegstaand bedrijfspand (zie foto 1). De intensieve bebouwing zorgt ervoor dat er vanaf de Notaris d'Aumerielaan geen zicht is op de plas. Momenteel is sprake van verpaupering en achteruitgang. Door de realisatie van het bouwplan wordt een verbetering bereikt van de leefbaarheid van het gebied. Ook ontstaan er door de nieuwe verkaveling doorzichten op de plas waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Door de locatie aan een van de Reeuwijkse Plassen richt het woningbouwproject zich op de top van de markt, op een doelgroep die op een toplocatie aan het water wil wonen.

Foto 1: Aanzicht vanaf Bodegraafsestraatweg: verrommelde aanblik zonder doorzichten op de Plassen.



Afwegingskader

Onderstaand wordt het afwegingskader doorlopen voor het plan Notaris d'Aumerielaan.

1. Past plan binnen 'eigen woningbehoefte' gemeente?

Lokale woningbehoefte gemeente Bodegraven-Reeuwijk, kwantitatief

Op 23 mei 2014 heeft het College van B&W ingestemd met een herziene prioriteitenlijst voor de woningbouw in Bodegraven-Reeuwijk. In de gemeenteraad van juli vindt besluitvorming over deze herziene lijst plaats. De herziene prioriteitenlijst betekent een forse verlaging ten opzichte van het Actieprogramma Volkshuisvesting en Woningbouw uit juli 2012. In dit Actieprogramma werd voor de periode 2010 - 2019 uitgegaan van 2.024 woningen. Dit aantal is ook opgenomen in de RAW (figuur B1 in de bijlage). Het herziene programma omvat in het totaal 1.179 woningen voor de periode 2013 - 2019. Omdat er in 2010 - 2012 reeds 421 woningen zijn opgeleverd (zie de regionale projectenlijst), verwachten wij in de gehele periode 2010 - 2019 een maximale productie van 1.600 woningen. Dit is circa 575 woningen meer dan de geraamde behoefte van 1.025 in de WBR2010.

Ondertussen is er een nieuwe provinciale woningbehoefteraming. Deze WBR2013 gaat uit van een gewenste uitbreiding van de woningvoorraad van 848 woningen in de periode 2012-2019. Rekening houdend met een nettoproductie van 53 woningen in 2012 (volgens de regionale projectenlijst) is de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 2013 - 2019 795 woningen. Het herziene programma (1.179 woningen in de periode 2013-2019) omvat circa 385 woningen meer dan deze meest actuele woningbehoefteraming (een verlaging van 190 woningen vergeleken met de WBR2010).

De gemeente monitort de voortgang van bouwplannen en ontwikkelt op korte termijn een beleid om bij uitblijven van start bouw binnen een bepaalde termijn (gedacht wordt aan een jaar) de vergunning in te trekken.

Kanttekening

Bij de geconstateerde overprogrammering valt een kanttekening te maken: het herziene programma omvat nog steeds bouwplannen waarvoor onherroepelijke vergunningen zijn verleend, maar waarvan gezien de marktomstandigheden geen spoedige realisatie wordt voorzien. Zolang de vergunningen voor dergelijke projecten nog niet zijn ingetrokken, blijven deze projecten in het woningbouwprogramma staan. Er wordt daarom verwacht dat de uiteindelijke productie lager uitvalt dan het herziene woningbouwprogramma. In het herprioriteringsvoorstel is een inschatting opgenomen over de realiseerbaarheid van het programma, uitgaande van realisatie van 80% van de kansrijke projecten, 50% van de projecten met een beperkt risico en 20% van de risicovolle projecten. Op basis hiervan wordt een productie voorzien van circa 480 woningen in de periode 2015-2019. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen in 2013 en 2014 (respectievelijk 147 en 90 woningen) betekent dit een productie van circa 1.140 woningen voor 2010 - 2019 (421 woningen 2010 - 2012, 237 woningen 2013 - 2014, 480 woningen 2015 - 2019). De overprogrammering ten opzichte van WBR2010 (1.025 woningen 2010 - 2019) is dan grotendeels verdwenen. Voor de periode 2013 - 2019 is de verwachte productie circa 720 woningen (237 woningen 2013 - 2014, 480 woningen 2015 - 2019). Ten opzichte van WBR2013 (795 woningen 2013 - 2019) is er sprake van een beperkt tekort in het programma.

Lokale woningbehoefte Reeuwijk-Brug, kwantitatief

De woningbehoefte in Reeuwijk-Brug op basis van de WBR2010 is 157 woningen voor de periode 2010 – 2019. In de periode 2010 - 2012 zijn er in Reeuwijk-Brug 68 woningen opgeleverd. Het woningbouwprogramma 2013 - 2019 inclusief de oplevering in 2013 en 2014 is te vinden in tabel 1.

Tabel 1: Woningbouwprojecten van 10+ woningen in Reeuwijk-Brug in de periode 2013 - 2019

Plan	Aantal won.	Type woningen	Planning	Regionale projectenlijst 2014-2019
Bunderhof	35	Markt koop grondgebonden	2013	
Nieuw Westveen	76	Sociale huur app. (23) Sociale huur app. (22) Markt koop grondgebonden (31)	2013 2015-2019 2015-2019	Blok I
Miereakker	410 -7 (sloop)	Sociale huur app. (12) Sociale koop app. (18) Markt koop app. (11) Sociale huur app. (-7)	2014 2013	Blok I
Venen Oost	75	Markt koop app. (20) Markt koop app (55)	2013 2015-2019	Blok I
Oude Tol III fase 2	40	Sociale huur grondgebonden (10) Markt koop grondgebonden (30)	2015-2019	Blok I
Locatie Van Eijk	22	Sociale koop app. (10) Markt koop app. (12)	2015-2019	Blok I
Notaris d'Aumerielaan	10-18	Markt koop grondgebonden (10) of appartementen (maximaal 18)	2015-2019	Blok II
Totaal	285-293, waarvan 71 gerealiseerd in 2013 en 41 in 2014			

In de jaren 2010 - 2014 zijn 174 woningen gerealiseerd in Reeuwijk-Brug waarvan 71 in 2013 en 41 in 2014 (gemiddeld 35 woningen per jaar). Voor de jaren 2015-2019 staan er op dit moment 173-181 woningen gepland, inclusief Notaris D'Aumerielaan (gemiddeld 35 woningen per jaar). In de meeste gevallen is het bestemmingsplan al onherroepelijk. Om diverse redenen is het niet mogelijk programma's in de andere projecten om te zetten of te stoppen (ruimtelijk niet inpasbaar, gelegen in woonzorgzone, particulier project waarvoor omgevingsvergunning al is verleend etc.). De behoefte van gemiddeld 16 woningen per jaar voor de periode 2010 – 2019 wordt met deze productie dus ruim overschreden.

Lokale woningbehoefte Reeuwijk-Brug, kwalitatief

In de Woningmarktverkenning van Companen uit 2011 wordt voor de voormalige gemeente Reeuwijk in de koopsector een beperkte behoefte voorzien:

- Starters tonen nog wel een (beperkte) behoefte aan goedkope rijwoningen, deze woningen worden nu niet op grote schaal vrijgemaakt door andere doelgroepen op de woningmarkt. We zien juist wel een overaanbod van rijwoningen in de segmenten € 200.000 tot € 300.000,-- en meer dan € 300.000,--. Mogelijk dat een deel van deze woningen door de huidige prijsdruk toch bereikbaar wordt voor starters en doorstromers vanuit de huursector.
- De senioren die aangeven te willen verhuizen naar een geschikte woning in de huursector, laten vooral middeldure en dure rij- en hoekwoningen achter bij verhuizing. Naar deze woningen is minder vraag dan vrijkomend aanbod.
- De doorstroming van senioren naar een meer geschikte woning komt ook terug in de koopsector en dan vooral in het grondgebonden segment. Hierbij kan gedacht worden aan patiobungalows.
- Voor tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector ligt dit beeld nog wat genuanceerder: per saldo is er geen aanvullende behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Als er wordt gekeken naar de gewenste prijssegmenten zijn er echter nog wel (beperkte) kansen voor tweekappers en vrijstaande woningen in het prijssegment boven € 300.000.

Conclusie

Gezien woningbehoefte en de geplande woningbouwprojecten in Bodegraven-Reeuwijk en Reeuwijk-Brug is het plan voor de Notaris D'Aumerielaan gericht op een bovenlokale behoefte. Daarom moet het bouwplan regionaal afgestemd worden met gemeenten binnen Midden-Holland.

2. Om welke product/marktcombinatie gaat het en om welke gemeenten waarmee een significante verhuisrelatie bestaat?

Uit de voorgaande analyses blijkt dat het woningbouwplan voor de Notaris D'Aumerielaan zich kwantitatief vooral richt op een bovenlokale behoefte. De doelgroep voor het project is een kapitaalcrachtige groep die een ruime keuzemogelijkheid heeft zowel binnen als buiten de regio. In het vergelijkbare prijssegment als de grondgebonden woningen aan de Notaris D'Aumerielaan staan bijvoorbeeld een aantal woningen te koop in de binnenstad van Gouda, een woning in het buitengebied van Waddinxveen met 1,3 hectare grasland er achter of woningen met uitzicht op de Lek in Bergambacht of op de Hollandse IJssel in Moordrecht. De doelgroep zal zich bij de keuze naar verwachting vooral door de locatie laten leiden en kijkt daarbij naar een breed gebied.

Voor de concurrentieanalyse is gekeken naar een vergelijkbaar aanbod in nieuwbouw en de bestaande voorraad in de regio.

Concurrentie-analyse regio

In tabel 2 is een overzicht te vinden van een aanbod van woningen in de regio, zowel in nieuwbouw als bestaande voorraad, die vergelijkbaar zijn met het aanbod van de woningen in het plan voor de Notaris D'Aumerielaan.

Tabel 2: Regionaal aanbod vergelijkbare woningen Notaris D'Aumerielaan
(bron: Funda 3 juni 2014)

Gemeente	Appartementen € 550-750.000		Grondgebonden woningen € 775-1.000.000	
		Wv nieuw- bouw		Wv nieuw- bouw
Bodegraven-Reeuwijk	6	2	13	1
Wv Reeuwijk-Brug	5	2	11	1
Gouda	1 ¹	1 ¹	6	0
Waddinxveen	1	1	2	0
Bergambacht	0	0	9	2
Nederlek	2	0	5	0
Ouderkerk	0	0	3	0
Schoonhoven	0	0	1	0
Vlist	0	0	5	0
Zuidplas	0	0	22	0
Totaal ISMH	10	4	66	3

1 Dit betreft het project Karel 5, zie nadere toelichting hieronder

Uit de tabel blijkt dat het totale aanbod in de regio in de product/marktcombinatie van de woningen aan de Notaris D'Aumerielaan beperkt is, zeker als gekeken naar het aanbod in nieuwbouw. Bij de appartementen is het aanbod duidelijk kleiner dan bij de grondgebonden woningen.

Concurrentieanalyse Gouda

Gezien de nauwe relatie tussen Reeuwijk-Brug en Gouda is een nadere analyse gemaakt van het aanbod in Gouda. Daarbij is met name gekeken naar plannen die nog niet zijn opgenomen in het aanbod op Funda waar tabel 2 op is gebaseerd. Gekeken is naar nieuwbouwplannen in Gouda die op korte(re) termijn worden gerealiseerd en die liggen in een groenstedelijke setting en/of aan de rand van een landelijke setting. De gebruikte gegevens zijn afkomstig van de gemeente Gouda.

Appartementen

- Smitse Hout (Achterwillensweg 96): het plan omvat 15 appartementen in de prijsklasse € 243.950 – 499.500 VON in groenstedelijk woonmilieu (suburbaan) aan de rand van de stad,

binnen invloedssfeer Stedenbaanstation, nabij Goudse Hout (Heemtuin) en fietsafstand van Reeuwijkse Plassen en Goudse binnenstad. De verkoop is gestart. Er zijn ondertussen 9 appartementen verkocht. De start van de bouw wordt verwacht in 2014 en de oplevering in 2015. Het plan voor de Notaris d'Aumerielaan levert gezien de prijsklasse naar verwachting geen concurrentie op voor dit plan.

- Karel 5 (Achterwillenseweg 98): 5 appartementen in de prijsklasse € 650.000 (1 appartement), € 790.000 (2) en € 860.000 (2) VON in groenstedelijk woonmilieu (suburbaan) aan de rand van de stad, binnen invloedssfeer Stedenbaanstation, nabij Goudse Hout (heemtuin) en op fietsafstand van Reeuwijkse Plassen en Goudse binnenstad. De verkoop is gestart. Er zijn ondertussen 2 appartementen verkocht. Het plan voor de Notaris D'Aumerielaan levert gezien de prijsklasse alleen mogelijk concurrentie op voor het begane grondappartement van € 650.000,- in dit plan (zeker door directe ligging aan plas).

Grondgebonden woningen

- Bunderhof II: 11-14 woningen in de prijsklasse € 437.500 – 525.000 en één woning van € 869.500 VON; vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen in groenstedelijk woonmilieu (suburbaan) aan de rand van de stad, buiten invloedssfeer Stedenbaanstation, nabij Reeuwijkse Plassen en op fietsafstand Goudse binnenstad. De verkoop is gestart (maar onbekend is hoeveel woningen inmiddels zijn verkocht). De oplevering wordt op dit moment verwacht in 2016. Het plan voor de Notaris D'Aumerielaan levert gezien de prijsklasse alleen mogelijk concurrentie op voor de duurste woning in dit plan.
- Zuidelijke IJsseldijk: 7 woningen/ bouwkvelds prijs nog onbekend; vrijstaande woningen in groenstedelijk woonmilieu (suburbaan) aan de rand van de stad, buiten invloedssfeer Stedenbaanstation, aan/nabij Hollandsche IJssel en op fietsafstand Goudse binnenstad. De start verkoop is in voorbereiding maar nog onbekend is wanneer deze start. De geplande opleveringsdatum is onbekend maar nog voorzien voor 2020. Het is onbekend of het plan voor de Notaris D'Aumerielaan concurrentie oplevert voor dit plan; vermoedelijk niet vanwege onderscheiden woonmilieus: wonen aan de plas versus wonen aan de rivier.

Door de gemeente Gouda is bij de NVM-regioconsulent informatie opgevraagd over het aantal transacties in de afgelopen jaren in de verschillende prijsklassen. Dit levert de volgende informatie op:

- Grondgebonden woningen in de prijsklassen vanaf € 600.000,-: in de periode 2003 tot en met het eerste kwartaal van 2014 zijn er in Reeuwijk 126 woningen verkocht (gemiddeld 11,1 per jaar) en in Gouda 75 woningen (6,6 woningen per jaar);
- Appartementen in de prijsklasse van € 600.000 - € 900.000: in de periode 2003 tot en met het eerste kwartaal van 2014 zijn er in Reeuwijk 4 appartementen in deze prijsklasse verkocht en in Gouda 2 woningen.

Conclusie concurrentieanalyse

De markt voor de voorgestelde typen woningen en prijsklassen van de woningen in het plan voor de Notaris D'Aumerielaan is niet erg groot. Het aanbod aan grondgebonden woningen in de voorgestelde prijsklasse in de bestaande voorraad lijkt groter dan het aanbod aan appartementen. De vraag naar grondgebonden woningen lijkt (afgaand op het aantal transacties in de periode 2003 – 2014) echter ook groter dan naar appartementen. In de beide gevallen is het aanbod in de regio en in Gouda (als meest significante verhuisgemeente) zeker in nieuwbouw niet groot en levert het nieuwbouwplan aan de Notaris D'Aumerielaan slechts een beperkte concurrentie op voor bestaand aanbod en nieuwbouw. Indien bij het nieuwbouwplan wordt uitgegaan van grondgebonden woningen is het extra aanbod dat hierdoor ontstaat, ongeveer gelijk aan het aantal transacties per jaar in Reeuwijk in deze categorie. Het plan voor de Notaris D'Aumerielaan is gericht op een bovenlokale en veelal zelfs bovenregionale behoefte en kan door de bijzondere locatie een kapitaalkrachtige doelgroep van buiten de regio aantrekken.

3. Zijn de gemeenten in de regio het eens met beoogde product/marktcombinatie?

Naar aanleiding van deze notitie overlegt de Gouda nog intern met de portefeuillehouder. De overige gemeenten hebben op in het regionaal overleg op 5 juni op ambtelijk niveau ingestemd met het bouwplan.