

Motivering woningbehoefte Dammekant 35-37, Bodegraven

Binnen bestemmingsplan Dammekant 35-37 in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen in de koopsector mogelijk gemaakt. In deze memo wordt de motivering van de woningbehoefte beschreven.

De provincie Zuid-Holland heeft ondertussen ingestemd met de Regionale Woonvisie Midden-Holland. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de woningbehoefte met de regio moet worden afgestemd. Onderbouwing dient plaats te vinden 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

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

In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor Wonen moet de gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. voorziet in een aantoonbare behoefte;

Op 23 september 2011 is de 'Woningmarktanalyse, 1 gemeente, meerdere woningmarktgebieden' vastgesteld van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk. Naar aanleiding van deze marktanalyse wordt voor de periode 2010 - 2020 een woningbehoefte geprognoseerd van circa 750 woningen voor de voormalige gemeente Bodegraven. In 2009 werd nog een bandbreedte van 750-1.000 woningen aangehouden. Het realiseren van 1.000 woningen vraagt echter extra instroom van huishoudens en dat is een ambitie die in de huidige marktomstandigheden niet voor de hand ligt. Vergelijking met de provinciale prognose (2010) bevestigt het beeld van de 750 woningen voor de eigen autonome behoefte.

Bij het Raadsbesluit van 20 november 2013 over de herprioritering van het woningbouwprogramma is de planning voor de woningbouwproductie voor de periode 2013-2019 teruggebracht naar 1.113 woningen. Omdat er in 2010-2012 reeds 392 woningen zijn opgeleverd, wordt in de gehele periode 2010-2019 een productie van 1.505 (1.113 + 392) woningen verwacht. Dat is 480 woningen meer dan de geraamde behoefte van 1.025 volgens de woningbehoefteraming WBR2010 van de provincie Zuid-Holland. De ervaring leert echter dat een deel van de projecten alsnog niet doorgaat of vertraagt (planuitval). Daarom is de verwachting dat de uiteindelijke productie lager uitvalt.

Voor de lopende projecten is een verdeling gemaakt in projecten die ongewijzigd kunnen worden voortgezet en projecten die door kunnen gaan, met dien verstande dat in samenwerking met de betrokken actoren onderzocht wordt onder welke condities (programma-aanpassing, fasering, inzet van instrumenten) dit gerealiseerd kan worden. Op basis van deze her prioritering van het woningbouwprogramma heeft de gemeente de ontwikkeling Dammekant 35-37 aangemerkt als een ontwikkeling die wordt gehandhaafd in het woningbouwprogramma tot en met 2019, zonder kwantitatieve en/of kwalitatieve bijstelling van de woningen.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte kan in algemene zin worden opgemerkt, dat in de woningmarktanalyse voor Bodegraven tevens is gekeken naar de behoefte in de verschillende woonsegmenten in de koopsector. Middeldure rij- / hoekwoningen en dure (half) vrijstaande woningen komen naar voren als kwetsbaar woningmarktsegment. Er is, wanneer iedereen zijn verhuizing maakt, veel meer aanbod aan deze woningen dan dat er vanuit de eigen gemeente vraag naar is. Het meest kwetsbaar zijn de

middeldure rij- en hoekwoningen. De huidige woningvoorraad in de voormalige gemeente Bodegraven bestaat ook voor een groot deel uit dit type woningen. Wel worden kansen gezien voor tweekappers in het middeldure segment). Het zijn vooral gezinnen en vestigers die zich voor dit segment interesseren. De 8 woningen op Dammekant 35-37 voorzien in een duurder segment met vrijstaande woningen om daarmee de sanering van een voormalig bedrijf mogelijk te maken.

2. is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;

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 ca. 40% afgenomen ten opzichte van 2011, van gemiddeld 2.300 woningen per jaar naar 1.300 woningen per jaar. Voor het dorpse woonmilieu is binnen de regio een tekort aan 1.022 woningen en voor het landelijke woonmilieu aan 1.518 woningen. Kwalitatief vallen de 8 woningen op Dammekant 35-37 onder het landelijke woonmilieu. De 8 woningen op Dammekant 35-37 voorzien kwalitatief en kwantitatief in de regionale behoefte aan het tekort aan woningen in het landelijke woonmilieu, ook al is sprake van een locatie binnen de bebouwde kom (dorpse woonmilieu) .

3. rekening houdt met de voorkeursvolgorde eerst 1. herstructurering, dan 2. aansluitend aan bestaande bebouwing.

De ontwikkeling Dammekant 35-37 heeft betrekking op bestaande stedelijke locaties die door de herontwikkeling optimaal worden ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Ad 2. Een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma

In het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking is al aangetoond, dat de ontwikkeling Dammekant 35-37 kwantitatief en kwalitatief past binnen het gemeentelijk en regionale woningbouwprogramma.

Ad 3. Sociale woningbouw

Binnen de ontwikkeling Dammekant 35-37 is geen ruimte voor sociale woningbouw. Deze locatie leent zich voor een specifieke markt waarbinnen sprake is van de sanering van een bedrijventerrein in een bestaande woonomgeving in combinatie met een hoogwaardige woonkwaliteit. De ontwikkeling Dammekant 35-37 valt daarmee binnen een specifieke markt. Sociale woningbouw vindt binnen de gemeente in andere ontwikkelingen plaats.

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

Bodegraven 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 ontwikkeling Dammekant 35-37: het Land van Steyn en Bunderhof 2. Bij deze projecten gaat het om grotere seriematige projectontwikkeling terwijl het project Dammekant 35-37 kleinschaliger van omvang is in een meer landelijke omgeving. 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 Bodegraven ook met Waddinxveen een positief migratiesaldo. In Waddinxveen is de ontwikkeling Plasrode een ontwikkeling die mogelijk concurrerend is met de ontwikkeling Dammekant 35-37. 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. Ondanks, dat de migratie tussen Bodegraven en Reeuwijk zeer gering is, wordt aan de rand van Reeuwijk de ontwikkeling De Steupel gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft betrekking op een kleine niche in de woningmarkt met grote kavels in het dure koopsegment. Deze ontwikkeling vormt geen concurrentie.

De locatie Dammekant 35-37 biedt door de ligging aan het water, alsmede de overgang naar het landelijk gebied een uniek binnenstedelijk woonmilieu, dat elders in het stedelijk gebied niet gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Op basis van de regionale en lokale behoefte, de plancapaciteit tot 2020, vergelijkbare ontwikkelingen binnen de regio en de gemeente, de demografische opbouw en de migratiestromen en de bevolkingsgroei is de verwachting dat de ontwikkeling Dammekant 35-37 voorziet in de regionale en lokale behoefte.