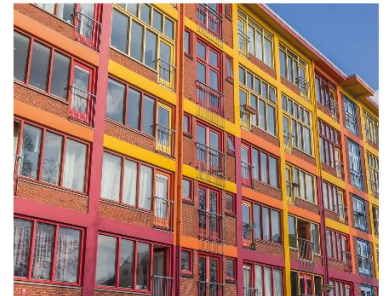


Laddertoets Hendrikstraat Molendel, Gameren

Van Wanrooij Projectontwikkeling

28 november 2022

Definitief



DATUM	28 november 2022
TITEL	Laddertoets Hendrikstraat Molendel, Gameren
OPDRACHTGEVER	Van Wanrooij Projectontwikkeling
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7920.100
STATUS	Definitief

Inhoud

Conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	10
4.1 Bepalen woningmarktregio	10
4.2 Kwantitatieve woningbehoefte	10
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	12
4.4 Alternatieve locaties	13

Conclusies

Samenvatting plan

Van Wanrooij Projectontwikkeling is voornemens om 103 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie Hendrikstraat Molendel in Gameren in de gemeente Zaltbommel. Het plan kent een gedifferentieerd programma en bestaat uit zowel huur- als koopwoningen. Het programma ziet er als volgt uit:

- 27 sociale huurwoningen
- 15 betaalbare koop
- 28 middelduur laag koop
- 19 middelduur hoog koop
- 14 duur koop

De locatie Hendrikstraat Molendel is gelegen aan de noordoostzijde van Gameren en sluit aan op de bestaande bebouwing van Gameren. De locatie heeft momenteel de bestemming glastuinbouw.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan Hendrikstraat Molendel moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat de locatie momenteel de bestemming glastuinbouw heeft, en daarmee buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet daarnaast worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling past binnen de huidige beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Hendrikstraat Molendel past binnen de huidige beleidskaders. In de periode 2020-2030 heeft de gemeente de ambitie gesteld om 1.450 woningen toe te voegen. De gemeente stuurt op een versnelde realisatie van woningen voor de komende vijf jaar. Dit komt neer op een toevoeging van 1.000 woningen in de periode tussen 2020-2025. Voor de verdeling van de kwantitatieve opgave over de verschillende kernen houdt de gemeente rekening met de specifieke woningbehoefte in deze kernen. Voor het Cluster Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk en Nieuwaal is de opgave geraamd op het toevoegen van 320 woningen in de periode 2020-2030. De gemeente zet in op adaptief programmeren. Dit betekent dat in de programmering rekening wordt gehouden met onzekerheid en kansen.

Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel is geraamd op 1.620 in de periode tot 2035. Op basis van de huidige bevolkingsopbouw van inwoners in het cluster Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk en Nieuwaal is een doorvertaling gemaakt van de Primos-prognose op clusterniveau. In de periode tot 2035 is de behoefte geraamd op +325 woningen. Dit wijkt iets af van de geraamde behoefte in de woonvisie (+320 woningen) voor dit cluster. Het verschil zit enerzijds in de gehanteerde periode; in de woonvisie wordt namelijk uitgegaan van de periode 2020-2030. Anderzijds is de behoefte van 320 gebaseerd op het groeiscenario. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en een extra woningvraag als gevolg van vestiging van arbeidsmigranten en als gevolg van nieuwe bedrijvigheid rondom de A2.

Confronteren we de huidige harde plancapaciteit in de gemeente Zaltbommel met de woningbehoefte in de periode tot 2035 dan valt op dat er op gemeenteniveau een restopgave is van 1.334 woningen. Zelfs als we er vanuit gaan dat de volledige zachte plancapaciteit in deze periode wordt gerealiseerd

is er op gemeenteniveau ruimte voor toevoeging van nieuwe woningbouw-plannen.

In het kerncluster waar Gameren onder valt zijn 5 woningen als harde plancapaciteit betiteld. Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor toevoeging van 320 woningen in het kerncluster. De zachte plancapaciteit bestaat in het kerncluster uit 182 woningen en dit is inclusief de ontwikkeling van 103 woningen op de locatie Hendrikstraat Molendel. Ook binnen het kerncluster komen we tot de conclusie dat de ontwikkeling Hendrikstraat Molendel in kwantitatieve zin past binnen de woningbehoefte in de periode 2022-2035.

De kwalitatieve behoefte is redelijk vergelijkbaar met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018. Er ligt een relatief grote vraag in koopwoningen en dan met name in het segment tot € 250.000 en tussen € 250.000 en € 350.000. Het plan Hendrikstraat Molendel sluit in belangrijke mate aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Het aandeel sociale huur in het plan ligt iets hoger en het aandeel dure koop wat lager. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen de kern Gameren zijn geen alternatieve stedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Daarbij geldt dat de ontwikkeling van Hendrikstraat Molendel vanuit ruimtelijk perspectief een logische uitbreiding is van de kern en aansluiting heeft op de bestaande bebouwing van Gameren.

Conclusie

Het plan Hendrikstraat Molendel speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de gemeente Zalbommel. Het plan voorziet in de

kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Voor de locatie zijn geen geschikte binnenstedelijke alternatieven binnen de gemeente voorhanden. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

1 Inleiding

Aanleiding

Van Wanrooij Projectontwikkeling is voornemens om 103 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie Hendrikstraat Molendel in Gameren in de gemeente Zaltbommel. Het plan kent een gedifferentieerd programma en bestaat uit zowel huur- als koopwoningen. Het programma ziet er als volgt uit:

- 27 sociale huurwoningen
- 15 betaalbare koop
- 28 middelduur laag koop
- 19 middelduur hoog koop
- 14 duur koop

Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en een confrontatie met het planaanbod.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een *‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’* betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het *‘bestaand stedelijk gebied’*. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van 103 woningen in het plan Hendrikstraat Molendel beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De locatie heeft

momenteel de bestemming glastuinbouw. Daarom moet naast het aantonen van de behoefte aan deze ontwikkeling ook worden gemotiveerd of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn voor ontwikkeling van deze locatie.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Hendrikstraat Molendel in Gameren. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna brengen we de meest relevante beleidskaders in beeld (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4).

2 Locatie en plan

Locatie Hendrikstraat Molendel

Het plan Hendrikstraat Molendel is gelegen aan de noordoostelijke rand van de bebouwing van Gameren. De locatie heeft momenteel een bedrijfs- en agrarische bestemming (glastuinbouw). Het plangebied is ongeveer vijf hectare groot. Momenteel staan er in het plangebied (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en enkele braakliggende weilanden.

Figuur 2.1: Ligging planlocatie Hendrikstraat Molendel (rode kader)

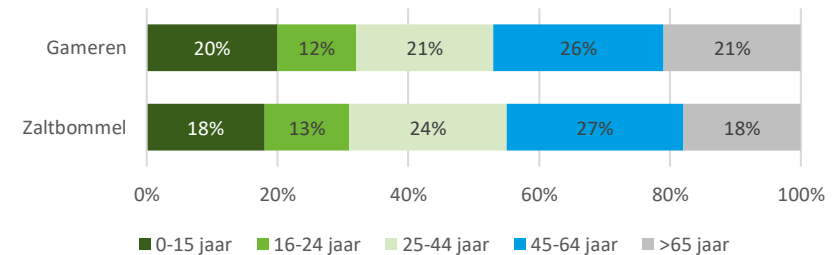


Bron: Topotijdreis.nl, 2022

Huidige bevolkingsopbouw

Gameren is een landelijke kern in de gemeente Zaltbommel, en telt inclusief het buitengebied *Verspreide huizen polders Gameren en Nieuwaal* 3.050 inwoners verdeeld over 1.175 huishoudens. Als we kijken naar de bevolkingsopbouw van Gameren dan is deze redelijk vergelijkbaar met de totale bevolkingsopbouw in de gemeente Zaltbommel. Het aandeel jongeren tot 15 jaar is iets hoger (20% t.o.v. 18%) en aandeel 65-plussers ligt in Gameren iets hoger dan in de rest van de gemeente.

Figuur 2.2: Bevolkingsopbouw naar leeftijd Gameren en de gemeente Zaltbommel, 2022



Bron: CBS, 2022

3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie Hendrikstraat Molendel spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot het woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders zijn hierbij relevant:

Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In de Regionale Woonagenda Rivierenland hebben de regiogemeenten het woonbeleid geformuleerd. In deze visie zijn vijf prioritaire thema's benoemd waarop de regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. Het gaat om continuïteit in de productie, betaalbaarheid van het wonen, flexibiliteit op de woningmarkt, wonen en zorg en duurzame voorraad. Deze thema's zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie. In regionaal verband is afgesproken om een bandbreedte te hanteren voor de kwantitatieve opgave. Het woningbouwprogramma is voor de gemeente Zaltbommel in de periode 2020-2030 geraamd op het toevoegen van 900 tot 1.450 woningen.

Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

In de Woonvisie staan vijf thema's centraal:

1. Snel voldoende woningen
2. Meer variatie
3. Duurzamere woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Leefbare wijken en dorpen

In de periode 2020-2030 heeft de gemeente het doel gesteld om 1.450 woningen toe te voegen. De gemeente stuurt op een versnelde realisatie van woningen voor de komende vijf jaar. Dit komt neer op een toevoeging van 1.000 woningen in de periode tussen 2020-2025. Voor de verdeling van de kwantitatieve opgave over de verschillende kernen houdt de gemeente

rekening met de specifieke woningbehoefte in deze kernen. Voor het Cluster Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk en Nieuwaal is de opgave geraamd op het toevoegen van 320 woningen in de periode 2020-2030.

De gemeente zet in op adaptief programmeren. Dit betekent dat in de programmering rekening wordt gehouden met onzekerheid en kansen. Om dit te kunnen doen zorgt de gemeente dat er in ieder geval voldoende plannen zijn om de gestelde ambities waar te kunnen maken. Zo stuurt de gemeente in haar planvoorraad op 130% van de gewenste uitbreidingsbehoefte.

Om woningzoekenden voldoende keuzemogelijkheden te bieden heeft de gemeente een kwalitatief woningbouwprogramma opgesteld. Dit gemeentelijke programma bestaat uit toevoeging van 30% sociale huur, 15% betaalbare koop en 45% middelduur (laag en hoog) en 10% duur. Omdat de verschillen tussen de kernen groot zijn, zijn er per kern accenten ten aanzien van het programma meegegeven. In de kern Gameren ligt het accent sterker op het toevoegen van sociale huur, koop tot € 250.000 en in minder mate in de prijsklassen daarboven.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In maart 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. Hiermee wil het Rijk meer regie nemen om het tempo van woningbouw op te schroeven en de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod verbeteren. In de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn een aantal belangrijke richtinggevende kaders voor gemeentelijke woningbouwprogramma's opgenomen:

- Van de woningen die in de periode tot en met 2030 gebouwd worden moet ten minste 2/3 betaalbaar zijn, waarvan de helft sociaal.
- De grens van betaalbaar ligt op de € 1.000 per maand voor huurwoningen of € 355.000 voor koopwoningen.

Deze kaders worden momenteel vastgelegd in Woondeals tussen het Rijk, de provincie en de gemeenten.

4 Woningbehoefte

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat ruim de helft van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen hebben plaatsgevonden (56%). Tevens blijkt een relatief groot aandeel van de verhuizers afkomstig uit de gemeente Maasdriel (7%), Den Bosch (4%) en West-Betuwe (4%).

Tabel 4.1: Verhuisde personen binnen de gemeente Zaltbommel en herkomst vestigers, 2016-2021

	Aantal	%
Totaal verhuisd binnen gemeente Zaltbommel	8.974	56%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Zaltbommel	6.990	44%
• Afkomstig uit Maasdriel	1.088	7%
• Afkomstig uit Den Bosch	655	4%
• Afkomstig uit West-Betuwe	582	4%
• Afkomstig uit Utrecht	300	2%
• Afkomstig uit Altena	469	3%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	3.896	24%
Totaal aantal verhuizingen	15.964	100%

Bron: CBS, 2022

Gelet op de omvang van Gameren en de positie van de kern binnen de gemeente ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag in belangrijke mate afkomstig is van huishoudens uit de gemeente Zaltbommel en Gameren in het bijzonder. Het gaat hierbij veelal om huishoudens die een sociale binding met

de kern hebben. We beschouwen de gemeente Zaltbommel dan ook als de primaire marktregio voor de ontwikkeling Hendrikstraat Molendel.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeente Zaltbommel heeft haar woningbouwopgave gebaseerd op het Woningbehoefteonderzoek Bommelwaard uit 2018. In dit onderzoek heeft Companen voor de raming van de kwantitatieve woningbehoefte de Primos-prognose (2017) als basisscenario genomen. Vervolgens is een tweede variant uitgewerkt, het groeiscenario. Op basis van eerder onderzoek zijn drie concrete trends geconstateerd die tot een grotere woningvraag kunnen leiden:

1. Een extra woningvraag als gevolg van nieuwe bedrijvigheid rondom de A2
2. Een extra woningbouwopgave om het bestaande woningtekort in te lopen
3. Een extra woningvraag als gevolg van de vestiging van arbeidsmigranten

Deze trends zijn zoveel mogelijk gekwantificeerd en nader onderbouwd in hoeverre deze vraag in de gemeente Zaltbommel danwel Gameren zou landen. Het groeiscenario kwam voor de gemeente Zaltbommel uit op +1.395 woningen in tien jaar. Vervolgens is het basisscenario doorvertaald op kernniveau. Hierbij is de specifieke ontwikkeling per kern met name gebaseerd op lokale demografische trends (leeftijdsopbouw, recente verhuisbewegingen). Voor de doorvertaling van het groeiscenario op kernniveau is naast de demografische trends ook gekeken naar het aandeel van elke kern in de groei van de hele gemeente (voor Gameren was dat 4,2% van het totaal).

Actualisatie woningbehoefte

Er zijn meerdere redenen om de kwantitatieve woningbehoefte te actualiseren. Ten eerste is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren sterk

toegenomen. Actuele woningbehoefteprognoses houden daar rekening mee. De volgende tabel geeft de meest actuele bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2022) weer.

Tabel 4.2: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Zaltbommel, 2022-2035

	2022	2025	2030	2035	2022-2035
Aantal inwoners	29.980	30.650	32.160	33.660	+3.680
Aantal huishoudens	12.400	12.820	13.490	14.020	+1.620

Bron: Primos, 2022

De actuele huishoudensprognose is fors hoger dan de prognose waar het woningmarktonderzoek uit 2018 op is gebaseerd. Wel moet worden aangetekend dat het woningmarktonderzoek keek naar wat destijds de eerstkomende tien jaar waren (2018-2028). Voor die periode kwam de behoefte uit de oude prognose wat hoger uit (835 woningen). In de periode 2022-2030 is de huishoudensgroei geraamd op 1.090 huishoudens en in de periode tot 2035 gaat het om een groei van 1.620 huishoudens.

Woningbehoefte in kerncluster

Bevolkings- en huishoudensprognoses zijn op gemeenteniveau doorgaans een robuuste ‘voorspeller’ van de verwachte woningvraag. De ontwikkeling van het geboortesaldo en migratiebewegingen in de afgelopen jaren geven een inschatting van de te verwachten ontwikkelingen in de toekomst. Op kern-niveau zijn deze onzekerheden beduidend groter omdat, zeker bij kleine aantallen, factoren als verhuizingen, bouwproductie in de afgelopen jaren en het woningbouwbeleid (denk aan wel of niet bouwen in de kern) een belangrijke rol spelen. Op basis van de huidige bevolkingsopbouw van inwoners in het cluster Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk en Nieuwaal is een doorvertaling gemaakt van de Primos-prognose op clusterniveau. In de periode tot 2035 is de behoefte geraamd op +325 woningen. Dit wijkt iets af van de geraamde behoefte in de woonvisie (+320 woningen) voor dit cluster. Het

verschil zit enerzijds in de gehanteerde periode; in de woonvisie wordt namelijk uitgegaan van de periode 2020-2030. Anderzijds is de behoefte van 320 gebaseerd op het groeiscenario. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en een extra woningvraag als gevolg van vestiging van arbeidsmigranten en als gevolg van nieuwe bedrijvigheid rondom de A2.

Huidige plancapaciteit gemeente Zaltbommel

Volgens opgave van de gemeente Zaltbommel bestaat de planvoorraad in de periode 2022 tot en met 2030 (stand 31 mei 2022) uit 1.511 woningen. Hiervan zijn 286 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 1.225 woningen als zachte plancapaciteit. De praktijk leert dat planningslijsten een dynamisch karakter hebben. Een deel van de plannen wordt aangepast, loopt vertraging op of komen soms helemaal niet tot uitvoering. Om goed in te kunnen spelen op de woningbehoefte is daarom enige mate van zachte overcapaciteit in de programmering gewenst. De Ladder vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte of middellange termijn overcapaciteit optreedt. Zolang op langere termijn maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in een regio. Overprogrammeren kan nodig kan zijn om het woningtekort in te lopen en om vertraging en planuitval op te vangen.

Plan capaciteit in kerncluster

De huidige plancapaciteit in Cluster Bruchem, waar Gameren deel van uitmaakt, bestaat uit 187 woningen. Hiervan zijn 182 woningen betiteld als zachte plancapaciteit en 5 woningen als harde plancapaciteit. In Gameren zelf zijn er inclusief het plan Hendrikstraat Molendel 123 woningen opgenomen in de plancapaciteit. Deze bestaat uit 103 woningen in het plan Hendrikstraat Molendel en 20 woningen op de locatie Achter Hendrikstraat 21. Beide plannen zijn aangeduid als zachte plancapaciteit.

Plancapaciteit versus woningaanbod

Confronteren we de huidige harde plancapaciteit in de gemeente Zalbommel met de woningbehoefte in de periode tot 2035 dan valt op dat er op gemeenteniveau een restopgave is van 1.334 woningen. Zelfs als we er vanuit gaan dat de volledige zachte plancapaciteit in deze periode worden gerealiseerd is er op gemeenteniveau ruimte voor toevoeging van nieuwe woningbouwplannen.

In het kerncluster waar Gameren onder valt zijn 5 woningen als harde plancapaciteit betiteld. Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor toevoeging van 320 woningen in het kerncluster. De zachte plancapaciteit bestaat in het kerncluster uit 182 woningen en dit is inclusief de ontwikkeling van 103 woningen op de locatie Hendrikstraat Molendel. Ook binnen het kerncluster komen we tot de conclusie dat de ontwikkeling Hendrikstraat Molendel in kwantitatieve zin past binnen de woningbehoefte in de periode 2022-2035.

Tabel 4.3: Huidige plancapaciteit afgezet tegen de woningbehoefte

	Kerncluster	Gemeente Zalbommel
Plancapaciteit hard	5	286
Woningbehoefte 2022-2035	325	1.620
Restant opgave	+320	+1.334
Zachte plancapaciteit	182	1.225
Restopgave incl. zachte plancapaciteit	+138	+109

Bron: Planningslijst gemeente Zalbommel 2022, Primos 2022, bewerking Companen.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte op kernniveau is meestal een exercitie waarbij de resultaten vooral als richtinggevend gezien moeten worden, zeker als het relatief kleine kernen betreft. De data (statistische gegevens of enquêteresultaten) zijn dan vaak te beperkt om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. In het woningmarktonderzoek van 2018 is gekeken naar de demografische trends per kern (welke huishoudens, naar leeftijd en type) nemen toe of af? En op welke woningen hebben zij zich bij verhuizing in de specifieke kern gericht (op basis van recente verhuisbewegingen)?

Voor de vraag naar sociale huur is een specifieke analyse uitgevoerd, waarbij op gemeenteniveau is gekeken naar demografische trends, koopkracht-ontwikkeling en oriëntatie op de sociale huursector. De gemeentelijke opgave is vervolgens over de kernen verdeeld op basis van diverse kernspecifieke gegevens, zoals reactiegraad, slaagkans en aandeel sociale huur op de totale voorraad. Op basis van het WoON2021 is een update gemaakt van de kwalitatieve woningvraag. Voor deze update is er geen volledig nieuwe analyse van de behoefte aan sociale huur gemaakt, maar is de verhouding huur-koop zoals gehanteerd in de analyse van 2018 geprojecteerd op de totale behoefte zoals becijferd in de nieuwe analyse. De behoefte per marktsegment (eengezins / meergezins, prijsklassen in de koop) zijn gebaseerd op de kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden het WoON2021 (welke huishoudenstypen betrokken welk type woningen?)

Tabel 4.4: Gewenste toevoeging woningvoorraad kerncluster 2022-2035

	Aantal	Aandeel
Soc. Huur (Eengezins)	50	16%
Soc. Huur (Meergezins)	10	3%
Part. Huur (Eengezins)	10	3%
Part. Huur (Meergezins)	0	0%
Koop < €250.000	95	29%
Koop € 250-350.000	90	28%
Koop > € 350.000	70	22%
Totaal	325	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Bommelerwaard 2018, WoON2021 en Primos 2022

De kwalitatieve behoefte is redelijk vergelijkbaar met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018. Er ligt een relatief grote vraag in koopwoningen en dan met name in het segment tot € 250.000 en tussen € 250.000 en € 350.000. Het plan Hendrikstraat Molendel sluit in belangrijke mate aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Het aandeel sociale huur in het plan ligt iets hoger en het aandeel dure koop wat lager. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4.4 Alternatieve locaties

Zoals eerder is vastgesteld ligt de locatie Hendrikstraat Molendel buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat voor dit deel moet worden beoordeeld of er geen alternatieven zijn binnen bestaand stedelijke gebied. In planinventarisatie zijn alle harde en zachte plannen meegenomen die in voorbereiding zijn. Op basis van deze inventarisatie komen wij tot de conclusie dat, met inbegrip van deze locaties, er geen alternatieven zijn voor ontwikkeling van 103 woningen op de locatie Hendrikstraat Molendel. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er geen alternatieve locaties voor realisatie van een vergelijkbaar programma.

- In Gaanderen ligt de ontwikkellocatie Achter Hendrikstraat 21. Deze locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 20 woningen en is in de zachte plancapaciteit meegenomen. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en kan daarom niet gezien worden als alternatieve ontwikkellocatie.
- In Bruchem zijn twee locaties die zijn aangeduid als zachte plancapaciteit. Het gaat om de locatie Krangstraat (49 woningen) en de locatie Molenstraat / Dorpstraat (10 woningen). De locatie Krangstraat is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen en de locatie Molenstraat binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse van de plancapaciteit blijkt dat bij realisatie van de 10 woningen aan de Molenstraat nog steeds ruimte is voor de ontwikkeling van Hendrikstraat Molendel.

In de huidige planningslijst zijn twee grotere locaties niet opgenomen die op termijn mogelijk tot ontwikkeling komen. Het gaat om de ontwikkeling van Spellewaard-West in Zalbommel en Brakel-West in Brakel. Beide locaties bieden gezamenlijk ruimte voor de bouw van circa 500 woningen. Deze locaties liggen buiten bestaand stedelijke gebied en kunnen daarom ook niet worden gezien als alternatieve locatie voor de ontwikkeling van Hendrikstraat Molendel.