

Advies : Ladder Duurzame Verstedelijking

Datum : 27 maart 2018
Opdrachtgever : Roto BV
Ter attentie van : De heer G. de Kwaasteniet
Projectnummer : 211x08231

Opgesteld door : Rian Vermeulen en Maartje Verhulst
i.a.a. : Nico van Hooijdonk

1. Aanleiding onderzoek

Initiatief

De Industrieweg in Dreumel huisvest een kleinschalig bedrijvencluster, wat in het westen van de gemeente West Maas en Waal gelegen is. Het initiatief betreft een transformatie van het bedrijvencluster naar maximaal 65 woningen. Alvorens deze transformatie te kunnen laten plaatsvinden, zal het bedrijvencluster gesloopt worden.

Het woonmilieu ¹ waar dit initiatief toe kan worden gerekend, is het centrum-dorpse woonmilieu. Dreumel betreft namelijk een kern met minder dan 10.000 huishoudens en er zijn circa 28 voorzieningen per 1.000 inwoners. Dit houdt in dat het nieuwe initiatief tot woonmilieu “10. centrum dorps” kan worden gerekend.

Locatie

De Industrieweg ligt aan de westkant van de kern Dreumel en word aan de westzijde begrenst door de Waaldijk, ten zuiden loopt De Laak / De Bouwing en ten oosten de Wilhelminastraat. Aan de noord- en oostkant grenst de locatie aan agrarisch gebied. Het bedrijventerrein aan de Industrieweg valt grotendeels binnen het bestemmingsplan ‘Dorpen’ dat is vastgesteld op 11-12-2014. Daarnaast ligt de bestemming ‘Wonen - 1’ met aanduiding ‘bijgebouwen’ over de zuidzijde van het plangebied. De locatie van het loonwerkbedrijf (het westelijk deel) valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied West Maas en Waal’, dat onherroepelijk is geworden op 09-07-2014. De bestemming van de locatie is grotendeels ‘Bedrijf’. Vanuit de vigerende bestemmingen is de toevoeging van 65 woningen niet mogelijk.

Figuur 1. Plangebied Industrieweg te Dreumel



¹ De woonmilieutypologie is opgesteld door ABF Research. Hierbij wordt uitgegaan van een dertiendeling. In deze dertiendeling worden woonplaatsen ingedeeld naar grote steden, kleine steden en dorpen.

2. Noodzaak doorlopen “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van IenM, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking, moet voldoen aan de systematiek van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument, waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. 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.

De belangrijkste vraag voor de locatie Industrieweg in Dreumel is of het initiatief de toetst van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaat.

Noot

De kwantitatieve invulling van dit initiatief ligt vast, de kwalitatieve invulling nog niet. Zodoende is het kwalitatieve programma in deze ladderonderbouwing nog niet getoetst. De hoofdvraag voor deze ontwikkeling luidt zodoende:

- *Kan het initiatief om maximaal 65 woningen te realiseren de kwantitatieve behoeftetoets van de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan?*

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij de enkel de kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied, aangezien de kwalitatieve invulling van het initiatief nog niet vastligt. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking (“ladder”) doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Ambitiedocument Regio Rivierenland 2016-2020
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland 2015
- Uitvoeringsplan Wonen, Wonen & Zorg, Woonladder Regio Rivierenland 2016
- Structuurvisie Dorpen West Maas en Waal 2025

- Woonvisie West Maas en Waal - Koers naar 2030, aanpak tot 2020
- Toetsingskader Wonen West Maas en Waal, 2016

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de laddertoets.

4. Conclusie ladder duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op de Industrieweg te Dreumel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, want het betreft de mogelijke kwantitatieve toevoeging meer dan 12 woningen. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Vanuit het bestemmingsplan 'Dorpen' heeft het gebied grotendeels de bestemming 'Bedrijf'. Echter ligt de bestemming 'Wonen – 1' met aanduiding 'bijgebouwen' over de zuidzijde van het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (het westelijk deel) heeft ook de bestemming 'Bedrijf'. In dit geval betreft het de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein en woonbestemming (zonder bouwvlak) naar een volledige woningbouwlocatie, waardoor dit initiatief kan worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling.
2. Gezien het om de toevoeging gaat van 65 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte aan woningaantallen in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente West Maas en Waal en de gemeenten Druten en Tiel. Zowel uit gegevens van het CBS als de beleidsstukken blijkt dat zowel tussen als in deze gemeente sprake is van een sterke lokale woningmarkt, wat inhoudt dat de meeste mensen binnen de gemeente verhuizen. In de onderbouwing is met name het laatste maatgevend.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

- Met een afnemende huishoudensomvang en groeiende bevolking neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente West Maas en Waal, Druten en Tiel. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Primos circa 685 woningen voor de gemeente West Maas en Waal. In de gemeenten Druten en Tiel is een nog grotere groei te constateren.
- Dit wordt bevestigd door gegevens uit het **Regionale Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierland (2015)** waarin een effectieve vraag naar woningen van 50-70 per jaar in periode 2015-2024 is opgenomen.

- In de gemeente West Maas en Waal is er behoefte aan circa 700 nieuw te programmeren woningen. Voor Dreumel bedraagt de effectieve vraag 125 woningen. Indien de resterende planvoorraad hiervan wordt afgetrokken is er sprake van een resterende programmatische ruimte van 116 woningen. Het plan in Dreumel is ingerekend in deze restcapaciteit. Op basis van deze cijfers is er dus zowel ruimte in de plancapaciteit voor de gemeente West Maas en Waal als in de kern Dreumel zelf.
- In de naastgelegen gemeenten Druten en Tiel blijkt dat de plancapaciteit goed aansluit bij de woningbehoefte, waardoor er geen negatieve effecten worden opgemerkt voor woningbouwinitiatieven in de gemeente West Maas en Waal.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Dreumel en maakt onderdeel uit van de rand van het dorp. De westzijde van Dreumel bestaat uit van bebouwingsclusters, gelegen tussen de oude lintstructuur en de Waaldijk aansluitend op de bestaande woonbebouwing. Zo vormen de woonwijk 'De Bouwing' en het bestaande bedrijfscluster beiden een bebouwingscluster. Momenteel kent het plangebied een bestemming ten behoeve van 'Bedrijf' en deels 'Wonen – 1' met aanduiding 'bijgebouwen', welke kunnen worden aangemerkt als bestaand samenstel van bebouwing, hetgeen aansluit bij de definitie van bestaand stedelijk gebied.
- Het herontwikkelen van het bedrijventerrein kan daarnaast een bijdrage leveren aan de kenmerkende structuur van Dreumel. Op deze manier kan woonbuurt De Bouwing worden opgenomen in de ruimtelijke structuur van het dorp. Dit is al jarenlang een wens van de gemeente. Deze wens is ook opgenomen in de ontwikkelingsvisie Wonen & Werken uit 2003 en de structuurvisie Dorpen 2025.
- Dit maakt tezamen dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbehoefte

B1.1 Relevante regio: West Maas en Waal, Druten en Tiel

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS) blijkt dat ongeveer de helft van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente West Maas en Waal (49%). Deze gemeente is gelegen in de regio Rivierenland. Binnen deze regio vindt circa 69% van de verhuisbewegingen plaats. Op basis van het **Regionale Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)** is de lokale verhuisbeweging redelijk sterk te noemen. Hieruit komt naar voren dat de gemeente West Maas en Waal en Druten samen als subregio wordt gezien en dat Tiel ook redelijk wat verhuisbewegingen naar West Maas en Waal telt. Dat blijkt eveneens uit de actuele cijfers van het CBS. Opvallend is verder dat de Maaszijde mensen aantrekt die uit een straal van 50 kilometer en verder komen, die zich waarschijnlijk daar vestigen om vrijstaand te kunnen wonen voor een betaalbare prijs. Aangezien Dreumel als een centrum-dorps woonmilieu wordt aangemerkt, is het aannemelijk dat ook een deel van de mensen van buiten de gemeente wordt agetrokken tot deze kern. Naast de kern Beneden-Leeuwen (de grootste kern van de gemeente West Maas en Waal) zal dus ook Dreumel een zekere aantrekkingskracht hebben – mede gezien de (primaire) voorzieningen. Vandaar dat het verzorgingsgebied wordt bepaald door de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Tiel.

Tabel 2.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten²

	2012	2013	2014	2015	2016
Buren	12	30	48	27	46
Culemborg	13	5	16	4	1
Druten	99	107	91	114	118
Geldermalsen	25	2	8	10	9
Lingewaal	1			3	
Maasdriel	17	13	16	50	25
Neder-Betuwe	18	17	13	27	20
Neerijnen	5	3	5	5	9
Tiel	59	42	63	62	89
West Maas en Waal	701	622	717	786	788
Zaltbommel	7	2	11	3	9
Totaal	957	843	988	1091	1114

² CBS (2018). Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten 2012 - 2016.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente West Maas en Waal in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de gemeentelijke **Woonvisie “Koers naar 2030, aanpak tot 2020”** van West Maas en Waal en cijfers van Primos. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en de andere gemeenten in het verzorgingsgebied, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Dreumel ligt in de gemeente West Maas en Waal en telt 3.345 inwoners. De gemeente zelf telt circa 18.419 inwoners³. Volgens de bevolkingsprognoses van Primos groeit het inwonertal van de gemeente West Maas en Waal de komende 15 jaar licht met 1,9% van circa 18.570 in 2015 naar 18.987 inwoners in 2030. Uit de **Structuurvisie Dorpen 2025** wordt gesteld dat de landelijke tendens van ontgroening en vergrijzing in de gemeente hoger is dan het landelijk gemiddelde. Vanuit het **Regionale Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)** wordt voorspeld dat het aandeel gezinnen in Rivierenland zal afnemen. Daar staat tegenover dat het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens – gelijk aan de landelijke trend – zal gaan toenemen.

Tabel 2.2 Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente West Maas en Waal (bron: Primos Online)

	2015	2020	2030	Ontwikkeling
Bevolking West Maas en Waal	18.570	18.895	18.923	+ 1,9%
Bevolking Druten	18.294	18.561	18.721	+2,3%
Bevolking Tiel	41.590	41.683	41.952	+0,9%
Huishoudens West Maas en Waal	7.842	8.197	8.526	+ 8,7%
Huishoudens Druten	7.392	7.790	8.242	+11,5%
Huishoudens Tiel	17.558	18.117	19.154	+9,1%

Kwantitatieve woningbehoefte

Met een afnemende huishoudensomvang en groeiende bevolking neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente West Maas en Waal. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Primos circa 685 woningen.

Tabel 2.3 Ontwikkeling woningvoorraad gemeenten West Maas en Waal, Druten en Tiel (bron: Primos Online)

	2015	2020	2030	Ontwikkeling
West Maas en Waal	7.871	8.186	8.557	686
Druten	7.607	7.929	8.493	886
Tiel	17.654	18.382	19.718	2.046

Uit een scan naar de kwantitatieve behoefte blijkt dat er in de gemeente West Maas en Waal de komende jaren behoefte is aan de toevoeging van woningen, mede als gevolg van het stijgende aantal huishoudens in de gemeente⁴ en de regio. Dit wordt bevestigd door gegevens uit het **Regionale Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)** waarin een effectieve vraag naar woningen van 50-70 per jaar in periode 2015-2024 is opgenomen.

³ Structuurvisie Dorpen 2025 – West Maas en Waal

⁴ Primos Online, huishoudens en woningvoorraadprognose 2016

In dit onderzoek zijn eveneens de gemeenten Tiel en Druten opgenomen. In deze gemeente wordt eveneens een stijgende vraag (en bandbreedte) naar woningen geconstateerd, die vergelijkbaar zijn met de cijfers van Primos.

Kwantitatief aanbod

Het kwantitatief aanbod zet de bestaande voorraad af tegen de behoefte en geeft aan of er al voldoende of nog onvoldoende aanbod aanwezig is naar de toekomst toe.

Wanneer rekening wordt gehouden met de verdeling van woningbouw over de kernen op basis van de effectieve vraag in 2015-2024 op grond van de bandbreedte van 70 woningen per jaar, het reeds vastliggende bestaande woningbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie en de eerdergenoemde planuitval, dan kan de resterende programmatische ruimte voor nieuwbouw worden bepaald per kern (tabel 2.3). Op basis van deze tabel uit het **Toetsingskader Woningbouw gemeente West Maas en Waal (2016)** blijkt dat er in de gemeente West Maas en Waal behoefte is aan circa 703 nieuw te programmeren woningen. Voor Dreumel bedraagt de effectieve vraag 125 woningen. Indien de resterende planvoorraad hiervan wordt afgetrokken is er sprake van een resterende programmatische ruimte van 116 woningen. Het plan aan de Industrieweg in Dreumel is ingerekend in deze restcapaciteit.

Tabel 2.3: Ruimte voor te programmeren nieuwbouw per kern tot 2024⁵

	Verdeling op grond van effectieve vraag	30% planuitval	Bestaand woning- bouwprogramma (Woonvisie)	Resterende program- matische ruimte
Alphen	42	13	41	14
Altforst	12	4	10	6
Appeltern	15	5	27	-7
Beneden Leeuwen	316	95	348 + 90LV	-27
Boven Leeuwen	56	17	16	57
Dreumel	125	38	47	116
Maasbommel	44	13	26	31
Wamel	89	27	11	103
West Maas en Waal	703	212	526 + 90 = 616	299

Uit de **Woonvisie 2016-2021: Samen werken aan beter wonen (2016)** blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Druten de komende jaren verder toeneemt. Dit maakt dat er behoefte is aan extra woningen om deze groei op te vangen. De verwachting is dat voor de periode 2016 t/m 2019 behoefte is aan een uitbreiding van onze woningvoorraad van ruim 310 woningen (78 woningen per jaar). Daarnaast is er behoefte aan een buffer van extra plancapaciteit voor het geval plannen met vertraging te maken krijgen of niet doorgaan (+30%). Daarmee komt de totaal benodigde plancapaciteit op 405 woningen uit. In de praktijk zijn er voor deze periode plannen voor 404 woningen. Benodigde en werkelijke plancapaciteit zijn daarmee goed op elkaar afgestemd. Te zien is dat de plancapaciteit gefaseerd wordt ontwikkeld over de verschillende perioden. De plancapaciteit valt daarmee binnen de kaders voor de benodigde capaciteit om de woningbehoefte te realiseren. Voor de periode vanaf 2020 zijn er voldoende plannen om de verwachte woningbehoefte in te kunnen vullen.

⁵ Toetsingskader Woningbouw gemeente West Maas en Waal, 2016

Tabel 2.4: Huidige plancapaciteit gemeente Druten 2016 en verder⁶

	Plancapaciteit 2016 – 2019	Plancapaciteit 2020 - 2024
Totale plancapaciteit	404	505
Woningbehoefte	310	390
30% buffer planuitval	95	115
Benodigde plancapaciteit	405	505

In de gemeenten Druten en dat de plancapaciteit goed aansluit bij de woningbehoefte, waardoor er geen negatieve effecten worden gezien voor woningbouwinitiatieven in West Maas en Waal. Hetzelfde geldt voor de gemeente Tiel. Daar is de netto plancapaciteit volgens de woningmarktmonitor van de Provincie Gelderland 450 (bron: woningmarktmonitor, 2015), terwijl de opgave ruim 2.000 woningen bedraagt. De monitor wonen Rivierenland (2016) bevestigt eenzelfde beeld. Ook daarin wordt geconcludeerd dat de gemeente Tiel beduidend minder realiseert dan het geprognosticeerde streefaantal aan woningen.

⁶ Woonvisie 2016-2020, samen werken aan beter wonen (2016)

B1.3 Kwalitatieve behoefte

De **Regionale Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015)** schetst dat er in verschillende gemeenten binnen de regio (Geldermalsen, West Maas en Waal, Buren, Maasdriel, Neerijnen en Zaltbommel) een krappe goedkope en betaalbare woningvoorraad beschikbaar is, waardoor huishoudens te duur moeten wonen of moeten verhuizen naar andere gemeenten in de regio. De gemeenten Druten, West Maas en Waal en Zaltbommel hebben een woningvoorraad die elkaar goed aanvult. Tiel heeft daarentegen een goedkope voorraad, wat aantrekkelijk is voor starters. De woningvoorraad bestaat hier uit een grote concentratie van goedkope gestapelde woningbouw. Er zijn hier wel minder woningen beschikbaar voor doorstromers in een hoger segment. Uit het onderzoek blijkt daardoor dat kleinschalige woningprojecten met een gevarieerd woonmilieu het meest kansrijk zijn.

Uit tabel 2.4 uit het **Toetsingskader Woningbouw gemeente West Maas en Waal (2016)** kan geconcludeerd worden dat meer dan 90% van de woningvoorraad in West Maas en Waal bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Bijna 75% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Uit de verdeling van woningbouw over de kernen op basis van effectieve vraag en programmatische ruimte (tabel 2.5) blijkt dat de grootste effectieve vraag in Dreumel ligt in de eengezinswoningen in de duurdere segmenten (zowel koop als huur).

Conclusie

Ruim twee derde deel van het nieuwe initiatief in Dreumel wordt naar waarschijnlijkheid ingericht met eengezinswoningen (rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, schuurwoningen). Circa 30% wordt ingericht met appartementen. Gezien het feit dat de huishoudens kleiner worden en vergrijzen, is het raadzaam om naast vrijstaande woningen (waar effectieve vraag naar is volgens het beleid) ook in te zetten op meergezinswoningen (waaronder appartementen), om aan de wensen van deze opkomende doelgroepen tegemoet te komen. Gezien dit ingepast is in het initiatief en het hier om een gevarieerd aanbod aan woningen gaat die in lijn ligt met de verdeling van de woningbouw naar effectieve vraag uit het beleid, past het programma kwalitatief gezien.

Tabel 2.4: Bestaande woningvoorraad uitgesplitst naar kern⁷

WEST MAAS EN WAAL						Beneden- Leeuwen	Boven- Leeuwen	Dreumel	Maas- bommel	Wamel	TOTAAL
	tot	Alphen	Altforst	Appeltern							
HUUR - Eengezins - goedkoop	€ 557	11	4	4	117	42	26	23	102	329	
HUUR - Eengezins - betaalbaar	€ 699	82	2	33	400	105	140	58	120	940	
HUUR - Eengezins - duur	> € 699	53	7	35	215	49	81	61	42	543	
HUUR - Meergezins - goedkoop	€ 557				79		35	2		116	
HUUR - Meergezins - betaalbaar	€ 699			5	36	19	25		1	86	
HUUR - Meergezins - duur	> € 699				38	7	21		6	72	
KOOP - Eengezins - goedkoop	€ 170.000	4			64	26	51	66	18	229	
KOOP - Eengezins - middelduur laag	€ 200.000	15	2		73	40	27	11	23	191	
KOOP - Eengezins - middelduur hoog	€ 250.000	53	11	47	564	109	287	57	174	1302	
KOOP - Eengezins - duur laag	€ 350.000	189	72	71	551	216	263	95	297	1754	
KOOP - Eengezins - duur hoog	> € 350.000	295	104	134	440	262	510	186	220	2151	
KOOP - Meergezins - goedkoop	€ 170.000				57	10	3		16	86	
KOOP - Meergezins - middelduur laag	€ 200.000	3		4	21				16	44	
KOOP - Meergezins - middelduur hoog	€ 250.000		1		58	2	13		13	87	
KOOP - Meergezins - duur laag	€ 350.000	1			48	2	6	5	7	69	
KOOP - Meergezins - duur hoog	> € 350.000			9	32		1	4	2	48	
TOTAAL		706	203	342	2793	889	1489	568	1057	8047	

⁷ Toetsingskader Woningbouw gemeente West Maas en Waal, mei 2016

Tabel 2.5: Verdeling woningbouw kernen naar effectieve vraag en programmatische ruimte⁸

EFFECTIEVE VRAAG NIEUWBOUWWONINGEN EN 30% PLANUITVAL		Beneden Boven						
		WMW	Alphen	Altforst	Appeltern	Leeuwen	Leeuwen	Dreumel
HUUR - Eengezins - goedkoop	€ 557	19	1	0	1	9	1	4
HUUR - Eengezins - betaalbaar	€ 699	25	1	0	1	13	2	5
HUUR - Eengezins - duur	> € 699	90	5	3	1	43	6	16
HUUR - Meergezins - goedkoop	€ 557	9	0	0	0	6	1	1
HUUR - Meergezins - betaalbaar	€ 699	48	3	0	1	22	4	8
HUUR - Meergezins - duur	> € 699	53	4	0	0	28	4	9
KOOP - Eengezins - goedkoop	€ 170.000	46	4	1	1	20	4	8
KOOP - Eengezins - middelduur laag	€ 200.000	32	1	1	1	14	2	7
KOOP - Eengezins - middelduur hoog	€ 250.000	53	3	1	1	23	4	9
KOOP - Eengezins - duur laag	€ 350.000	97	6	3	1	46	9	17
KOOP - Eengezins - duur hoog	> € 350.000	237	15	7	8	96	22	44
KOOP - Meergezins - goedkoop	€ 170.000	42	3	0	1	20	2	9
KOOP - Meergezins - middelduur laag	€ 200.000	26	3	0	0	13	2	4
KOOP - Meergezins - middelduur hoog	€ 250.000	61	4	0	0	29	4	10
KOOP - Meergezins - duur laag	€ 350.000	38	4	0	0	20	4	5
KOOP - Meergezins - duur hoog	> € 350.000	21	0	0	0	8	0	7
TOTAAL		897	57	16	17	410	71	163

B1.4 Ruimtebehoefte

Verder zijn er nog enkele argumenten te noemen die uitwijzen dat er sprake is van zorgvuldig en toekomstig ruimtebehoefte, inspelend op de ontwikkelingen in de omgeving.

- Het bedrijventerrein Industrieweg ligt aan de westkant van Dreumel. Het bedrijventerrein ligt geïsoleerd tussen de Wilhelminastraat en de Waaldijk. Het terrein is daardoor moeilijk bereikbaar vanaf de Van Heemstraweg. Het vrachtverkeer moet eerst door de dorpskom voordat het bedrijventerrein wordt bereikt. Het herontwikkelen van het bedrijventerrein kan een bijdrage leveren aan de kenmerkende structuur van Dreumel. Op deze manier kan woonbuurt De Bouwing worden opgenomen in de ruimtelijke structuur van het dorp. Dit is al jarenlang een wens van de gemeente. Deze wens is ook opgenomen in de ontwikkelingsvisie Wonen & Werken uit 2003 en de structuurvisie Dorpen 2025. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat het vrachtverkeer niet meer door de dorpskom hoeft te rijden, aangezien er geen aanleiding meer is om met bedrijfsverkeer richting het plangebied te gaan.
- Daarnaast laat de uitstraling van het bedrijventerrein te wensen over. De bebouwing op het terrein is enerzijds verouderd, maar doet ook grootschalig aan, in een omgeving die verder wordt gekenmerkt door woningbouw en landschappelijke kwaliteiten. Na de herontwikkeling van het terrein zal de functie veranderen van bedrijfslocatie naar een woonlocatie. De sloop van de hallen en het toevoegen van kleinschaligere bebouwing met een dorps karakter zullen bijdragen aan een verbetering van de beeldkwaliteit van het gebied en de kern Dreumel. Daarnaast zal de sloop van de grootschalige hallen en het terugbrengen van kleinschaligere massa's meer ruimte bieden voor openbare ruimte. Dit zorgt eveneens voor een kwaliteitsverbetering op de planlocatie.

⁸ Toetsingskader Woningbouw gemeente West Maas en Waal, mei 2016