



Gemeente Alphen-Chaam



Ladderonderbouwing Centrum Chaam

Eindrapportage

30 september 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 30 september 2016

TITEL Ladderonderbouwing Centrum Chaam

ONDERTITEL Eindrapportage

OPDRACHTGEVER Gemeente Alphen-Chaam

AUTEUR(S) Roy Nieuwenhuis
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 1723.105/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

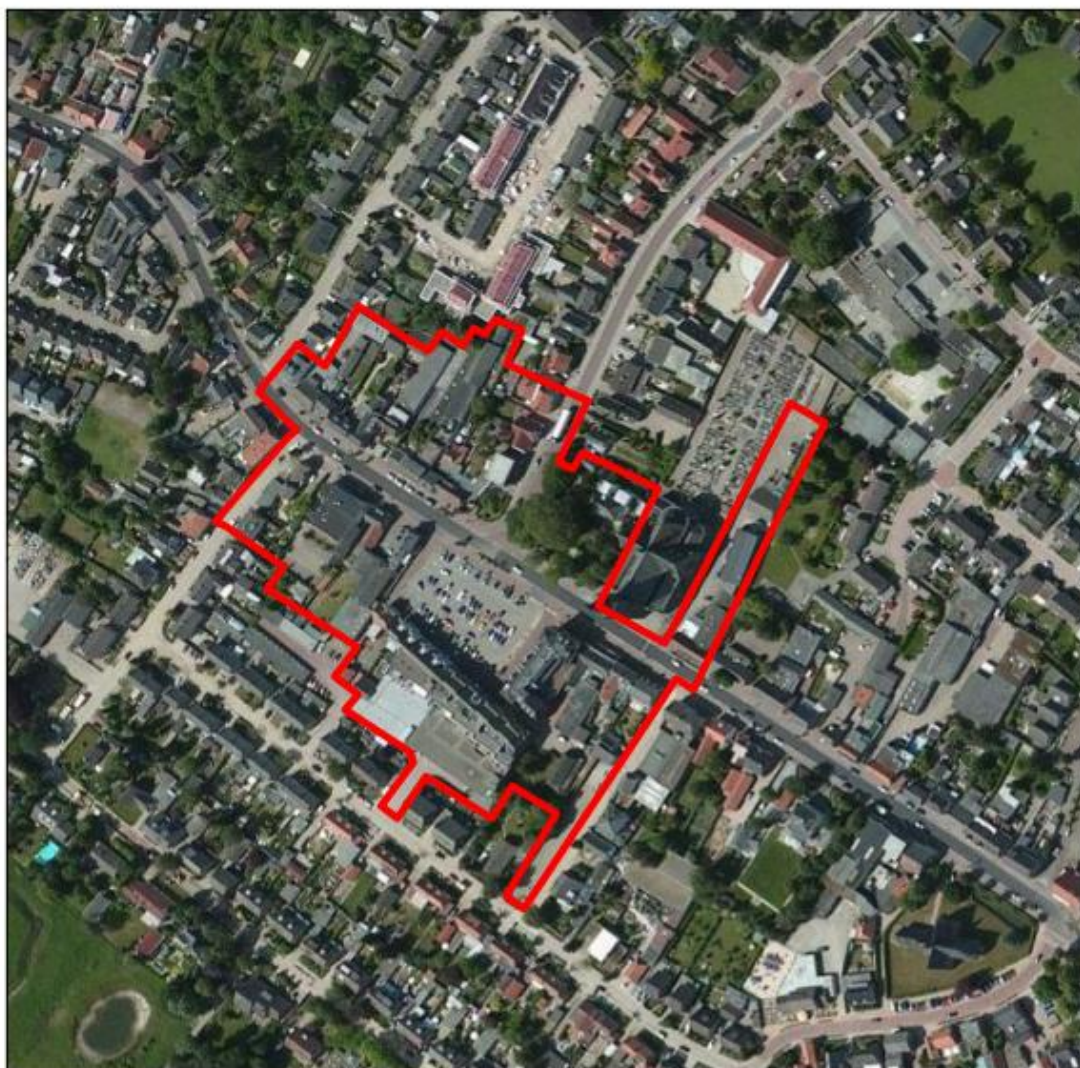
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Werkwijze	2
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2	Beleidsachtergronden	4
2.1	Regionaal beleid	4
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3	Marktanalyse	7
3.1	Bevolking en huishoudens	7
3.2	Woningvoorraad	8
3.3	Migratiepatronen	10
3.4	Kwantitatieve woningbehoefte	11
3.5	Kwalitatieve woningbehoefte	12
3.6	Conclusie	14
4	Concurrerend planaanbod	16
4.1	Plan capaciteit binnen Alphen-Chaam	16
4.2	Planaanbod in de regio	16
4.3	Conclusie	17
5	Conclusie	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 in procedure gebracht. Onderdeel van dit plan is enerzijds de ontwikkeling van detailhandel en anderzijds nieuwbouw van 43 appartementen, bestaande uit tien appartementen in het sociale huursegment, 32 appartementen in de vrije huursector en één koopappartement. Naast de nieuwbouw worden vijf grondgebonden woningen gesloopt (drie vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kapwoning). Dit betekent een netto toevoeging van 38 woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is bezwaar ingesteld, waarbij ook de onderbouwing van het woningbouwprogramma is beoordeeld. De onderbouwing wordt als gedateerd getypeerd, maar ook worden vragen gesteld bij de inhoudelijke onderbouwing van het programma. Reden voor de gemeente om een steviger en specifieke onderbouwing van het woningbouwprogramma voor Centrum Chaam uit te werken.

Figuur 1.1: Gemeente Alphen-Chaam. Afbakening plangebied Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Chaam 2016



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1.2 Werkwijze

De gemeente Alphen-Chaam heeft Companen gevraagd een ladderonderbouwing uit te voeren voor het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016. De onderbouwing is opgebouwd aan de hand van een aantal analyses, namelijk: een beleidsanalyse, een marktanalyse, een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en een inventarisatie van het (concurrerende) planaanbod. Het onderzoek is uitgevoerd door gebruik te maken van de volgende bronnen:

- Relevante beleidsuitgangspunten zijn afgeleid uit beleidsdocumenten van de regio West-Brabant, de Structuurvisie Alphen-Chaam en de Structuurvisie wonen.
- In 2015 is door Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Alphen-Chaam. Dit onderzoek bevat recente gegevens over demografie, migratie, de woningvoorraad en kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2030.
- De gemeente Alphen-Chaam heeft informatie beschikbaar gesteld over de beschikbare plancapaciteit in de gemeente en in de regio.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (de ladder) is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijk ordening, artikel 3.1.6, lid 2. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere invulling van de overkoepelende norm van een goede ruimtelijke ordening en artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3:46 Awb. Het doorlopen van de treden van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (de ladder) stelt het bevoegd gezag in staat een ruimtelijk besluit te nemen dat onderbouwd voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro jo. de artikelen 3:2 en 3:46 Awb schrijft niet een bepaalde uitkomst voor, maar vergt "slechts" dat het bestuursorgaan ten behoeve van het nemen van het ruimtelijke besluit inzicht heeft in alle relevante feiten en af te wegen belangen. Artikel 3:4 lid 1 Awb vergt vervolgens dat het bestuursorgaan de bij het besluit betrokken belangen afweegt (bron: Stibbe 2016).

Voorwaarden Rijksladder

De ladder is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

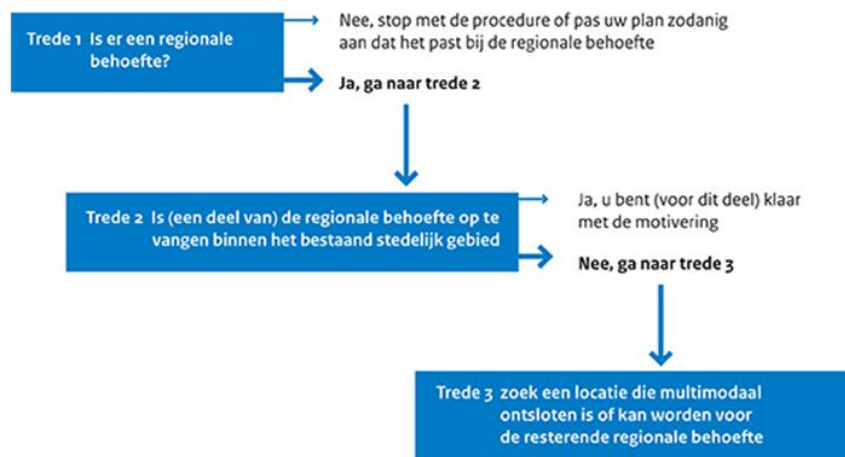
1. de ruimtevraag,
2. de beschikbare ruimte,
3. de omgeving waarin de stedelijke ontwikkeling ligt.

In onderstaand stroomschema heeft het rijk aangegeven hoe om te gaan met bovenstaande criteria.

Figuur 1.2: Gemeente Alphen-Chaam. Schematische weergave van de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder

Versie 2: november 2013



Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2016.

Mogelijke herziening van de ladder in 2017

Op dit moment ligt een wetsvoorstel voor het wijzigen van de Ladder voor duurzame verstedelijking per 2017 ter consultatie. De aanleiding voor het wijzigen van de ladder komt voort uit knelpunten die in de praktijk worden ervaren bij de toepassing van het instrument. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke “treden” van de ladder en het schrappen van bepalingen.
- De term *regionale* komt te vervallen. Enerzijds omdat het betrekking heeft op de omvang van een gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien (ruimtelijke verzorgingsgebied/marktregio). Niet elke stedelijke ontwikkeling behoeft bovengemeentelijke afstemming. Anderzijds omdat de term regionaal nogal eens geïnterpreteerd wordt als de bestuurlijke regio.
- Regionale afstemming is volgens de minister voldoende geborgd in artikel 3.1.1 van het Bro dat stelt dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met betrokken diensten van provincie en Rijk.
- De term *actuele* komt te vervallen. Deze term heeft volgens de minister geen toegevoegde waarde in het kader van de ladder. Uiteraard is het schrappen geen aanleiding voor de gedachte dat kan worden volstaan met een niet-actueel behoefteonderzoek.
- Enkel plannen buiten bestaand stedelijk gebied vragen een uitgebreide ladderonderbouwing. Het uitgangspunt dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, blijft overeind. Als dit niet mogelijk blijkt, dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.
- Trede 3 met betrekking tot een multimodale ontsluiting komt te vervallen. Dit onderdeel van de ladder blijkt in de praktijk van provincies en gemeenten geen toegevoegde waarde te hebben. De noodzaak om te zorgen voor een goede ontsluiting is geregeld in de motivering/toelichting van het bestemmingsplan (artikel 3.1.6, lid 1).

Het doel van de ladder, zoals omschreven in de SVIR, wordt breed gedeeld en blijft na eventuele herziening behouden.

2 Beleidsachtergronden

2.1 Regionaal beleid

RRO West-Brabant, Regionale Agenda Wonen

De woningbouwprogrammering in de regio West-Brabant wordt afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). De provincie Noord-Brabant en de regio West-Brabant hebben gezamenlijk de Regionale Agenda Wonen opgesteld. In deel A van de Regionale Agenda Wonen is specifiek voor de regio vastgelegd hoe de woningmarkt functioneert en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren. De belangrijkste woningbouwontwikkelingen op regionaal niveau zijn:

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien tot 2030. Het grootste gedeelte van deze opgave komt terecht in de steden.
- De groei van de woningvoorraad blijft de afgelopen jaren onverminderd achter lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte.
- De plancapaciteiten van de gemeenten zijn kwantitatief steeds meer op orde en lijken meer aan te sluiten bij de (kwantitatieve) woningbehoefte.
- Bij de plannen in gemeentelijke programma's ligt het accent meer op de koop dan de huur, terwijl de vraag meer richting huur beweegt. Ook blijft het aandeel risicovolle plannen in de regio onverminderd groot (vooral dure koop).
- Belangrijk is dat gemeenten over voldoende flexibiliteit binnen hun woningbouwprogramma en planning beschikken om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen, evenals goed inzicht hebben in de ruimte voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed.

In de Regionale Agenda Wonen is de gewenste woningbouwopgave per gemeente vastgelegd. Voor Alphen-Chaam betekent dit een toevoeging van circa 400 woningen in de periode 2015 tot en met 2024, gemiddeld 40 woningen per jaar.

Figuur 2.1: Gemeente Alphen-Chaam. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de regio West-Brabant

Regio West-Brabant Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2015 t/m 2024				
	feitelijke woningvoorraad "oude stijl" 2015	feitelijke woningvoorraad "BAG" 2015	prognose woningvoorraad "BAG" 2025	groei woningvoorraad prognose 2014 2015 t/m 2024
Aalburg	4.763	5.020	5.740	720
Alphen-Chaam	4.020	4.149	4.549	400
Baarle-Nassau	2.583	2.744	2.834	90
Bergen op Zoom	29.632	30.010	32.580	2.570
Breda	80.510	81.291	89.476	8.185
Drimmelen	11.165	11.435	12.310	875
Etten-Leur	17.693	18.183	19.678	1.495
Geertruidenberg	9.505	9.560	10.160	600
Halderberge	12.647	12.991	13.881	890
Moerdijk	15.911	16.077	17.567	1.490
Oosterhout	23.756	24.141	26.081	1.940
Roosendaal	33.784	34.437	37.352	2.915
Rucphen	9.296	9.505	10.035	530
Steenbergen	10.049	9.996	10.886	890
Werkendam	10.570	10.415	11.680	1.265
Woensdrecht	9.273	9.647	10.012	365
Woudrichem	5.888	5.888	6.448	560
Zundert	8.512	9.163	9.948	785
West-Brabant	299.557	304.652	331.217	26.565

Bron: RRO West-Brabant, 2015.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

In 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam haar structuurvisie opgesteld. De visie beschrijft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeenten. Één van de thema's waarop de structuurvisie ingaat is wonen. De hoofdlijn in de structuurvisie richt zich op aantrekkelijk wonen in de gemeente en de kernen. Wonen strekt daarbij verder dan enkel woningbouw, maar gaat evengoed om leefbaarheid, voorzieningen en bereikbaarheid. De structuurvisie plaatst strategische accenten bij de behoefte aan woningen voor senioren en starters. Woningbouwinitiatieven moeten bij voorkeur zijn toegesneden op deze doelgroepen. Voor de kern Chaam gelden als specifieke aandachtspunten:

- het aanbod betaalbare huurwoningen;
- de vraag naar kleinere huureenheden;
- de behoefte aan een tweede CPO-project en patiowoningen.

Structuurvisie Wonen

In de Structuurvisie Wonen uit 2011 beschrijft de gemeente Alphen-Chaam haar woonbeleid voor de periode tot 2020. De centrale ambitie in de Structuurvisie Wonen luidt: Zorg voor, Passend Wonen, Goed leven. In hoofdlijnen gaat het om:

- Tijdig inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolg van vergrijzing en de naar verwachting op termijn stagnerende groei.
- De woningmarkt gereed maken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst.
- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluitend bij de persoonlijke behoeften (prijs, omvang, ligging, etc.).
- Het wonen in een groene omgeving, waar je rust vindt, waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Specifiek voor de kern Chaam beschrijft de Structuurvisie Wonen het belang van het aanbod betaalbare grondgebonden huurwoningen, het accommoderen van de vraag naar kleinere huureenheden en het opstarten van CPO-projecten. Het accent van de woningbouwprogrammering in Chaam voor de periode lag vooral op de toevoeging van (goedkope) rijwoningen. Ook is ruimte gereserveerd voor appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Figuur 2.2: Gemeente Alphen-Chaam. Woningbouwplanning Chaam in de periode 2011 tot en met 2016

Chaam	Vrij > 500m ²	Vrij < 500m ²	Tweekap	Patio	Appartement	Rij > 185	Rij < 185	Totaal
2011	13	2	4	11	12	0	16	58
2012	9	0	6	16	8	7	10	56
2013	2	7	0	0	7	0	5	21
2014	1	0	4	6	0	1	6	18
2015	0	0	4	0	0	4	10	18
2016	0	3	4	0	0	4	4	15
Totaal	25	12	22	33	27	16	51	186

Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2011.

Woningmarktonderzoek 2015

In 2015 heeft de gemeente Alphen-Chaam een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgeleverd door Companen in 2016 en bevat actuele gegevens over de (gewenste) ontwikkeling van de woningvoorraad in Alphen-Chaam. Enkele belangrijke conclusies uit het onderzoek zijn:

- De laatste jaren is de bevolking in Alphen-Chaam toegenomen met gemiddeld 50 inwoners per jaar. Deze groei is vooral een gevolg van de vestiging van huishoudens in de gemeente. Gezien de leeftijd van vestigers lijkt Alphen-Chaam vooral aantrekkingskracht te hebben op (jonge) gezinnen.
- In de periode tot 2030 lijkt de groei van het aantal inwoners in de gemeente af te vlakken. In Chaam neemt het aantal inwoners tot 2020 nog licht toe, maar na 2020 krimpt het inwonertal. De huishoudensontwikkeling zet echter stevig door. Voor de gemeente wordt een groei van ongeveer 450 huishoudens voorzien in de periode 2015 tot 2030. Specifiek voor Chaam bedraagt dit aantal +110 huishoudens in diezelfde periode. In belangrijke mate is de huishoudensgroei toe te schrijven aan het groeiende aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens (75 jaar en ouder).
- De huishoudensontwikkeling bepaalt in belangrijke mate de woningbehoefte. In de periode 2015 tot 2030 is het in kwantitatieve zin wenselijk jaarlijks gemiddeld 30 woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad om in de woningbehoefte te voorzien. Specifiek voor Chaam gaat het om een gemiddelde toevoeging van circa 10 tot 15 per jaar in de periode 2015 tot 2030.
- In kwalitatieve zin richt de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zich vooral op de toevoeging van gezinswoningen, in zowel de huur- als koopsector. Ook is in beperkte mate behoefte aan de toevoeging van appartementen, vooral in de huursector.
- De woningbehoefte vanuit de groeiende groep vergunninghouders is in de bovengenoemde berekeningen niet meegenomen en kan als plus worden beschouwd.
- Binnen de gemeente is nauwelijks sprake van uitwisseling tussen de kernen. Huishoudens verhuizen binnen de eigen kern óf besluiten de gemeente te verlaten. In alle kernen is sprake van een binding met de kernen, die relatief gezien het sterkst is in Chaam en Alphen. Het ruimere woningaanbod in deze kernen maakt het voor huishoudens makkelijker te verhuizen naar een andere woning binnen de eigen kern.

Omdat het woningmarktonderzoek is gebaseerd op recente gegevens, biedt het een goede basis voor deze ladderonderbouwing.

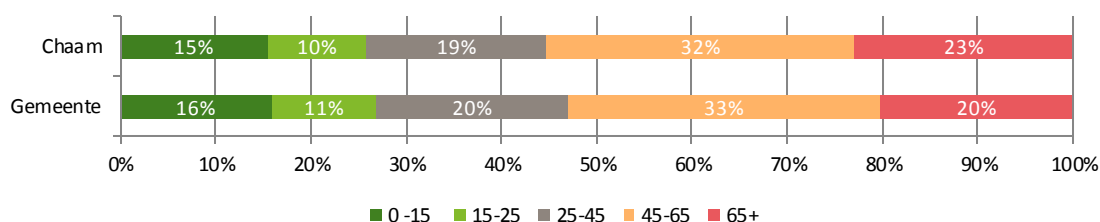
3 Marktanalyse

De marktanalyse gaat in op woningmarktontwikkelingen die zich in de gemeente Alphen-Chaam en specifiek in de kern Chaam voordoen. We gaan in op de samenstelling en ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren.

3.1 Bevolking en huishoudens

De kern Chaam telt, inclusief het buitengebied, ruim 4.000 inwoners die zijn verdeeld over 1.700 huishoudens. De leeftijdsopbouw van de bevolking stemt redelijk overeen met de verdeling binnen de gemeente.

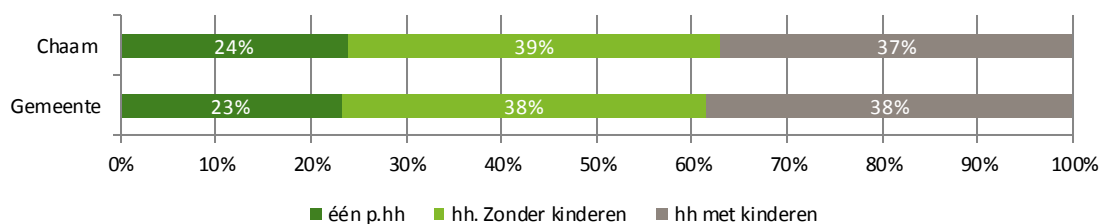
Figuur 3.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkingsopbouw naar leeftijd in de kern Chaam en gemeente Alphen-Chaam



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Kenmerkend voor de bevolking is een overwegend aantal ouderen. Ruim de helft van de inwoners in zowel de kern Chaam als de gemeente is ouder dan 45 jaar. De vergrijzing zet zich door in de komende jaren.

Figuur 3.2: Gemeente Alphen-Chaam. Huishoudenssamenstelling in de kern Chaam en de gemeente Alphen-Chaam



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Uitgesplitst naar huishoudenssamenstelling kenmerken zowel de gemeente als de kern Chaam zich door een overwegend aantal kleine huishoudens (één- en tweepersoons). Voor een belangrijk deel is dit een gevolg van het groeiend aantal alleenstaande ouderen. De verwachting voor de komende jaren is dat zich een groei voordoet in het aantal kleine huishoudens. Daarnaast zijn huishoudens gemiddeld genomen steeds ouder, de groei van het aantal jonge huishoudens vakt af.

Tabel 3.1: Gemeente Alphen-Chaam. Inkomenspositie huishoudens in de kern Chaam en de gemeente Alphen-Chaam

Inkomensverdeling huishoudens	Chaaam	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	22%	30%
Aandeel met midden inkomen	37%	41%
Aandeel met hoog inkomen	41%	29%

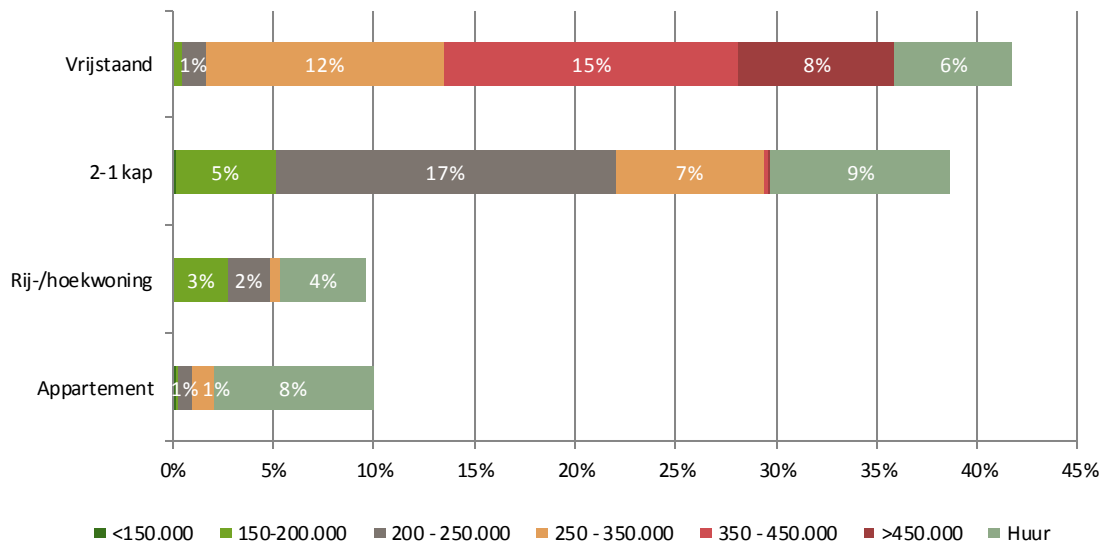
Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

De inkomenspositie van huishoudens in Chaam is gemiddeld genomen beter dan in de gemeente. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is met 22% lager dan in de rest van de gemeente. Voor de hoge inkomens geldt het omgekeerde, dit aandeel is met 41% beduidend hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

3.2 Woningvoorraad

De kern Chaam wordt gekenmerkt door een overwegend aanbod koopwoningen. Van de ruim 1.800 woningen in de kern behoort circa driekwart tot de koopsector. Het aanbod in de koopsector bestaat nagenoeg volledig uit gezinswoningen. In de huursector zijn in beperkte mate appartementen te vinden. Uit het woningmarktonderzoek 2015 blijkt dat Chaam gemiddeld genomen weinig afwijkt van de gemeente qua samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom (huur/koop) en woningtype.

Figuur 3.3: Gemeente Alphen-Chaam. Samenstelling woningvoorraad in de kern Chaam



Bron: Woningmarktonderzoek 2015, Gemeente Alphen-Chaam, bewerking Companen.

De woningvoorraad in Chaam kan worden getypeerd als een relatief dure voorraad. Het aanbod goedkope koopwoningen (tot € 200.000) is beperkt. Dit hangt mede samen met de samenstelling van het bezit, namelijk vooral (ruime) tweekappers en vrijstaande woningen. Lagere inkomensgroepen, waaronder jongeren en starters, maar ook ouderen met een krappe beurs, kunnen slechts beperkt terecht in Chaam.

In vergelijking tot de gemeente is de woningvoorraad in Chaam relatief goedkoop, enkel in Alphen ligt de gemiddelde woningwaarde lager. In Galder en de overige kernen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek) zijn de woningen beduidend duurder.

Tabel 3.2: Gemeente Alphen-Chaam. Gemiddelde WOZ-waarde per kern en voor de gemeente Alphen-Chaam

	Chaat	Alphen	Galder	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 278.000	€ 268.000	€ 315.000	€ 436.000	€ 288.000

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Samenstelling huurwoningvoorraad

De woningcorporaties Leystromen en Laurentius zijn de grootste corporaties in de gemeente Alphen-Chaam. Ook WonenBreborg en Mooiland zijn actief in de gemeente. In Chaam bezit Laurentius het grootste gedeelte van de sociale huurwoningen, namelijk 209 woningen.

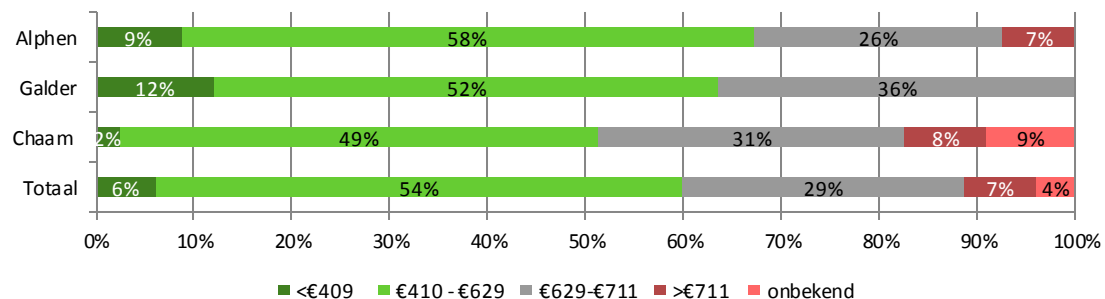
Tabel 3.3: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling sociale huurvoorraad per kern, 2015

	Aantal	%
Alphen	286	50%
Chaat	253	44%
Galder	33	6%
Alphen-Chaam	572	100%

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Uitgesplitst naar huurprijsklasse kent Chaam het grootste gedeelte duurdere huurwoningen. Ongeveer 40% van de woningen heeft een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens (€ 628, prijspeil 2016).

Figuur 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Sociale woningvoorraad naar prijsklasse per kern, 2015



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

De mate van goedkope scheefheid in de gemeente bedraagt circa 31%. Dit wil zeggen dat bijna een derde van de sociale huurwoningen bewoond wordt door huishoudens die hier op basis van hun inkomen geen aanspraak op maken. In theorie houden deze huishoudens een woning 'bezet' voor de lagere inkomens. In het woningmarktonderzoek 2015 wordt voorzien dat bij een gelijkblijvende mate van scheefheid, en afhankelijk van de ontwikkeling van de economie, de sociale voorraad licht zal moeten groeien of in ieder geval gelijk moet blijven. Bij terugdringen van de scheefheid kan de sociale voorraad afnemen. Dit vraagt echter wel alternatief woonaanbod voor huishoudens die willen doorstromen vanuit de sociale huursector. In het woningmarktonderzoek is bij het bepalen van de gewenste omvang van de sociale voorraad geen rekening gehouden met de instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten.

Te koop staande woningen Chaam

Op dit moment staan circa 53 woningen te koop in Chaam. Het grootste gedeelte van de woningen behoort tot het duurdere koopsegment. Het aanbod goedkope koopwoningen tot € 200.000 is beperkt.

Tabel 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Te koop staand woningaanbod in Chaam

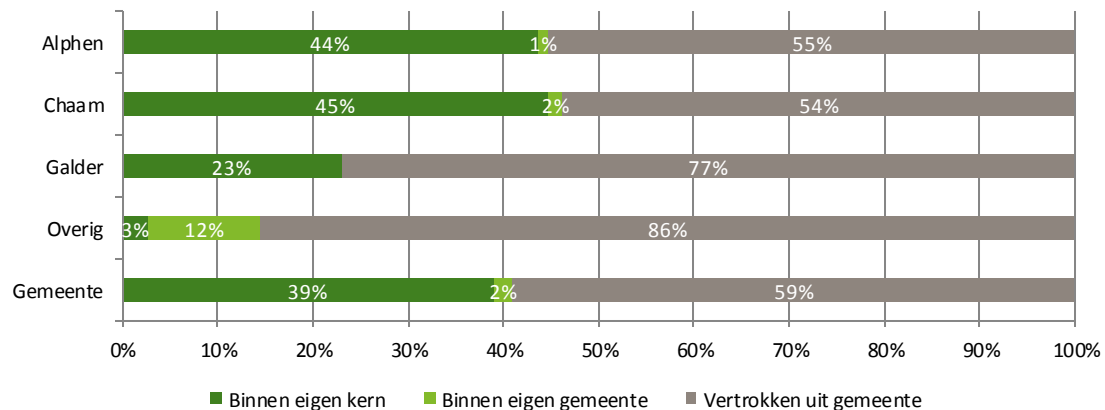
Woningtype	Tot € 200.000	€ 200.000 - € 300.000	€ 300.000 - € 450.000	> € 450.000	Totaal
Rij-/hoekwoning	-	1	-	-	1
2-onder-1 kap	1	6	4	-	11
Vrijstaand	1	3	13	18	35
Appartement	-	-	-	-	0
Kavel	1	3	1	1	6
Totaal	3	13	18	19	53

Bron: Funda, peildatum 16 september 2016.

3.3 Migratiepatronen

Zoals is gesteld in de inleiding kennen de kernen binnen Alphen-Chaam weinig onderlinge uitwisseling. Ten behoeve van het woningmarktonderzoek 2015 is een analyse gemaakt van verhuiscbewegingen in de periode 2006 tot en met 2013 op basis van CBS-microdata. Dit betreft feitelijk gerealiseerde verhuizingen.

Figuur 3.5: Gemeente Alphen-Chaam. Verhuiscbewegingen naar richting in de periode 2006 tot en met 2013, uitgesplitst per kern



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

In Chaam richt 45% van de verhuizingen zich op de eigen kern. Dit geeft blijk van een sterke mate van kernbinding. Daarentegen trekt 55% van de verhuizers uit Chaam weg uit de gemeente. Een nadere analyse van de microdata wijst uit dat huishoudens die zich richten op andere gemeenten in regio, of zich vanuit andere regiogemeenten in Chaam vestigen, vooral afkomstig zijn uit of vertrekken naar Breda, Gilze en Rijen en Baarle-Nassau. Aanvullend op deze gemeenten blijkt uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente Alphen-Chaam eveneens migratierelaties heeft met Zundert en Goirle. Uit de microdata blijkt de migratierelatie van Chaam met Goirle en Zundert nihil. Het meest logische regionale afstemmingsgebied in het kader van de ladder is om die reden Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen en Breda.

3.4 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningvraag kan worden afgeleid uit de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. In het woningmarktonderzoek 2015 is de gemeentelijke prognose uitgesplitst per kern.

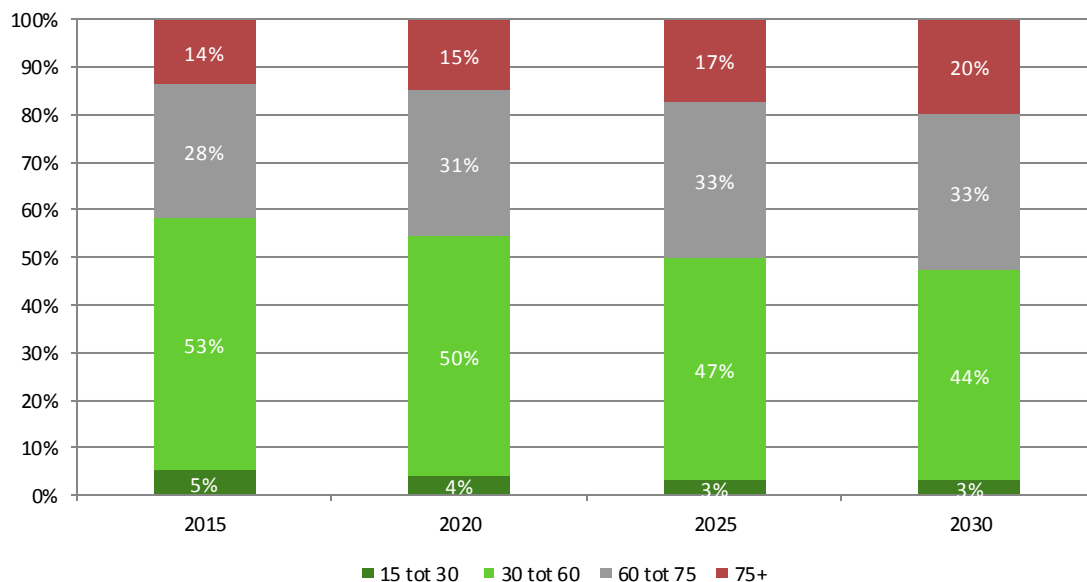
Tabel 3.5: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Chaam, in de periode 2015 - 2030

	2015	2020	2025	2030	2015 - 2020	2020 - 2030
Bevolking	4.060	4.070	4.060	4.000	+10	-70
Huishoudens	1.700	1.760	1.800	1.810	+60	+50

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Hoewel de bevolkingsgroei in Chaam afvlakt en op termijn afneemt, groeit de huishoudensomvang met 110 huishoudens in de periode 2015 - 2030. Dit hangt in sterke mate samen met de groei van het aantal kleine huishoudens.

Figuur 3.6: Gemeente Alphen-Chaam. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd in de gemeente Alphen-Chaam, in de periode 2015 - 2030



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Gelet op de huishoudensontwikkeling op gemeentelijk niveau en het hoge aandeel ouderen in Chaam, is de groei van het aantal kleine huishoudens voor een belangrijk deel te verklaren door vergrijzing.

De totale woningbehoefte in Chaam ligt volgens het woningmarktonderzoek op ongeveer 190 woningen in de periode 2015 tot 2030, gemiddeld 13 woningen per jaar. Dit ligt iets boven de gemiddelde huishoudensontwikkeling, omdat in de beginsituatie rekening moet worden gehouden met een klein woningtekort (mensen op wachtlijsten). Hierdoor is de woningbehoefte groter dan de huishoudensontwikkeling. Omdat prognoses zijn omgeven met onzekerheden is het wenselijk een bandbreedte aan te houden. In dit geval gaan we uit van een gemiddelde groei in de woningbehoefte van 10 tot 20 woningen per jaar in Chaam tot 2030.

Huisvesting vergunninghouders en arbeidsmigranten

De taakstelling rond het huisvesten van vergunninghouders leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt, vooral op de sociale huursector. De onderstaande tabel geeft een beeld van de taakstelling van de gemeente Alphen-Chaam in dit jaar en de afgelopen jaren.

Tabel 3.3: Gemeente Alphen-Chaam. Taakstelling vergunninghouders (naar personen en woningen), 2013 - 2016

	2013		2014		2015		2016	
	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft
Aantal personen	2	4	4	6	8	10	12	14
Aantal woningen	1	3	3	4	5	7	8	8

Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

De instroom van vergunninghouders is relatief recent en niet meegenomen in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Dit betekent dat de woningbehoefte in de komende jaren hoger uitvalt ten behoeve van het huisvesten van deze doelgroep. Het is moeilijk te voorspellen hoe deze instroom zich de komende jaren ontwikkelt. Dit maakt het lastig het exacte effect op de woningmarkt vast te stellen.

Naast vergunninghouders kent de gemeente Alphen-Chaam een opgave in het huisvesten van arbeidsmigranten. Onderzoek van de provincie Noord-Brabant¹ voorziet dat de gemeente Alphen-Chaam de komende jaren ruim 100 arbeidsmigranten moet huisvesten op nieuwe locaties. Hierover zijn regionale afspraken gemaakt. Een deel van deze doelgroep zal terecht komen in Chaam, naar verwachting voornamelijk binnen de sociale huursector.

3.5 Kwalitatieve woningbehoefte

In het woningmarktonderzoek 2015 is op basis van CBS-microdata een analyse gemaakt van de feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2006 tot 2013. Op basis hiervan is een vestigersprofiel geschetst voor de gemeente Alphen-Chaam. Dit geeft een realistisch beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

¹ Gerrichhauzen en Partners (2013) Quick-scan arbeidsmigranten West-Brabant.

Tabel 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Gevestigde huishoudens in de gemeente Alphen-Chaam naar huishoudenstype en betrokken woning, in de periode 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers*					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+**	Gezin-nen	%	Aantal
Huur eengezins	45%	35%	34%	47%	.	33%	41%	600
Huur appartement	1%	10%	7%	0%	.	0%	2%	36
Koop rij	13%	30%	20%	22%	.	17%	17%	243
Koop 2*1-kap	13%	15%	14%	0%	.	18%	13%	195
Koop vrijstaand	28%	10%	24%	31%	.	32%	26%	382
Koop appartement	0%	0%	0%	0%	.	0%	0%	0
Totaal	100%	100%	100%	100%	.	100%	100%	1.456
Aantal	830	156	161	83	.	226	1.456	

*Let op: dit betreft binnen de gemeente verhuisde personen. Het betreft zowel om huishoudens die binnen de eigen kern zijn verhuisd als huishoudens die tussen de kernen van Alphen-Chaam verhuizen.

** Het aantal verhuisbewegingen van één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar was tussen 2006 en 2013 zo klein dat hierover geen uitspraken gedaan kunnen worden.

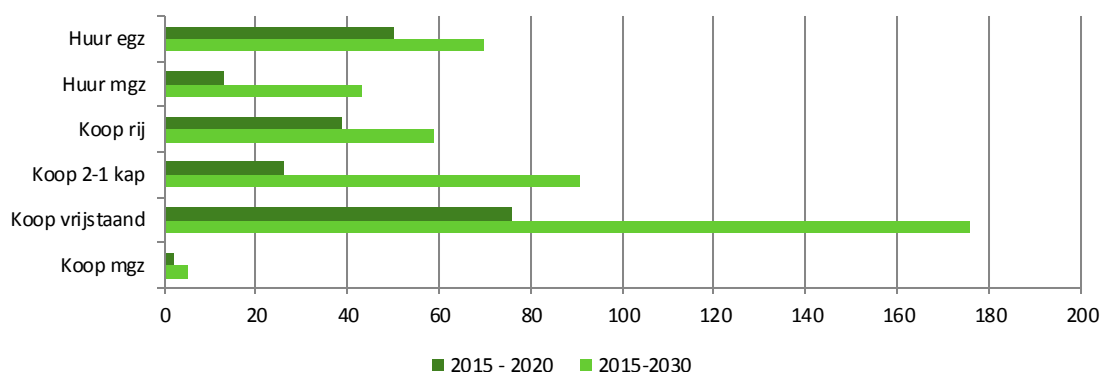
Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Het verhuisgedrag van verschillende huishoudens in het verleden (op basis van CBS-microdata) geeft informatie over het daadwerkelijke verhuisgedrag van deze huishoudens. Het nadeel van het gebruik van deze feitelijke data is dat het sterk *aanbodgestuurd* is, immers woningtypen die er niet of nauwelijks zijn kunnen ook niet betrokken worden. Verhuizende huishoudens zijn afhankelijk van het beschikbare aanbod bij het betrekken van een andere woning (binnen de bestaande voorraad of door nieuwbouw). In aanvulling op de analyse van feitelijk verhuisgedrag is in het woningmarktonderzoek 2015 een aanvullende analyse van de kwalitatieve woningvraag uitgevoerd. Dit is in beeld gebracht op drie manieren, namelijk:

1. Een doelgroepenpanel met inwoners van de gemeente Alphen-Chaam.
2. Een woonwensenenquête met vragen over de gewenste woonsituatie van huishoudens.
3. Een marktkennerspanel over de woningmarkt in Alphen-Chaam met lokale stakeholders.

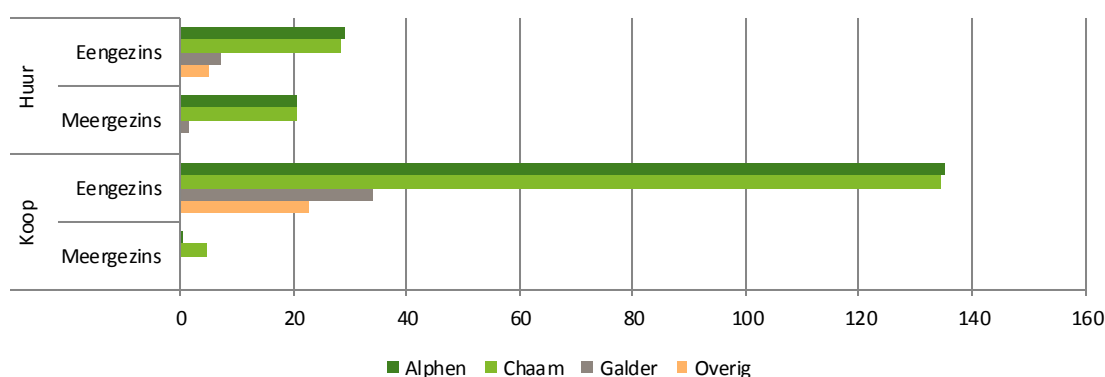
Uit de analyse van de kwalitatieve woningbehoefte in Alphen-Chaam blijkt dat het grootste gedeelte van de vraag zich logischerwijs richt op gezinswoningen. Hoewel de vraag zich grotendeels concentreert op de koopsector, is het van belang ook op korte termijn woningen in de huursector toe te voegen, zowel sociaal als particulier en zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen.

Figuur 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Alphen-Chaam, in de periode 2015 - 2030



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Figuur 3.5: Gemeente Alphen-Chaam. Kwalitatieve woningbehoefte uitgesplitst naar kernen, in de periode 2015 - 2030



Bron: Woningmarktonderzoek 2015.

Het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave concentreert zich vooral op de kernen Alphen en Chaam. In beide kernen is behoefte aan het toevoegen van woningen in de (sociale) huursector, zowel eengezinswoningen als appartementen. Voor Chaam geldt dat vooral het toevoegen van (goedkope) rijwoningen wenselijk is, omdat het aanbod van dit woningtype in de kern beperkt is. Ook is in Chaam behoefte aan huurappartementen en in beperkte mate koopappartementen. Omdat prognoses zijn omgeven met onzekerheden gaan we uit van een bandbreedte van +15 tot +30 huurappartementen in de periode 2015 tot 2030.

3.6 Conclusie

De vergrijzing in Alphen-Chaam zet door, gepaard gaande met een groeiende groep kleine huishoudens. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte. De woningvoorraad bestaat vooral uit (ruime) gezinswoningen. Dit kan mogelijk leiden tot knelpunten in de voorraad.

In het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 reserveert de gemeente ruimte voor de toevoeging van 43 appartementen, waarvan tien sociale huurappartementen, 32 appartementen in de vrije sector en één koopappartement. Naast de nieuwbouw worden vijf grondgebonden woningen gesloopt (drie vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kapwoning). Dit betekent een netto toevoeging van 38 woningen. De extra behoefte aan huurappartementen in Chaam wordt geschat op

circa 15 tot 30 appartementen in de periode 2015 - 2030, waarvan het merendeel van de vraag zich richt op de sociale huursector. Het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 voorziet met tien sociale huurappartementen en één koopappartement in ieder geval in de kwalitatieve behoefte aan sociale huurappartementen en in beperkte mate koopappartementen.

Zoals gesteld houdt de provinciale prognose nog geen rekening met de instroom van vergunninghouders. Daarnaast kent de gemeente de komende jaren een instroom van arbeidsmigranten. Deze doelgroepen worden grotendeels gehuisvest in de sociale huursector. Hetgeen leidt tot een extra vraag naar sociale huurwoningen. Het woningmarktonderzoek 2015 beschrijft dat de huurmarkt in de gemeente onder druk staat, vooral in Chaam. De instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten verhoogt deze druk. Daarnaast wordt bijna een derde van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die hierop, op basis van hun inkomen, geen aanspraak maken (goedkope scheefheid). Terugdringen van de goedkope scheefheid is (volgens rijksbeleid) wenselijk om tot een effectieve inzet van volkshuisvestingsmiddelen te komen. Dit kan onder meer door het bevorderen van doorstroming uit de sociale huursector naar duurdere (comfortabeler) woningen. Hierop zet het programma in Chaam in, waarmee het indirect, via doorstroming, wel degelijk voorziet in de lokale woningbehoefte. Hierdoor komen namelijk in de bestaande woningvoorraad meer sociale huurwoningen beschikbaar. Tot slot leidt ook de vergrijzing tot een groeiende vraag naar gelijkvloerse en geschikte woningen; een woningtype waarvan op dit moment weinig aanbod is in Chaam. Het bouwprogramma draagt bij aan het bedienen van deze vraag. De woonvoorkeuren van ouderen met een verhuishens richten zich doorgaans op locaties nabij het centrum en de voorzieningen. Het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 is (voorlopig) de enige locatie die in beeld is voor de toevoeging van (huur-)appartementen voor onder andere de ouder wordende doelgroep.

Wil de gemeente goedkope scheefheid terugdringen en het aanbod in de sociale huursector vergroten, dan vraagt dit om alternatief aanbod voor doorstromers. Uit de analyse van het te koop staande aanbod blijkt dat de goedkope koopsector voor deze potentiële doorstromers weinig alternatieve mogelijkheden biedt, wat de relatief hoge scheefheid verklaart. Nieuw aanbod in de vrije huursector biedt in dit geval alternatieve mogelijkheden. Gelet op de gemiddeld goede inkomenspositie van huishoudens in Chaam en de huidige prijsopbouw van de huursector (gemiddeld gezien de hoogste huren in de gemeente), biedt de kern Chaam binnen de gemeente het meeste perspectief voor toevoeging van woningen in het vrije huursegment.

4 Concurrerend planaanbod

Onderdeel van de ladderonderbouwing is het in kaart brengen van potentieel concurrerend planaanbod, zowel binnen de gemeente als in de regio. In het vorige hoofdstuk is beschreven dat Chaam de sterkste uitwisseling kent met Baarle-Nassau, Gilze en Rijen en Breda. In het kader van de ladder is dit het meest voor de hand liggende afstemmingsgebied.

4.1 Plancapaciteit binnen Alphen-Chaam

De gemeente heeft haar woningbouwprogramma voor 2016 vastgelegd in harde plannen en een woningbouwprognose opgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021.

Tabel 4.1: Gemeente Alphen-Chaam. Planningsruimte gereserveerd ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen op basis van de gemeentelijke planning (2016) en woningbouwprognose (2017 - 2021)

Kern	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Chaatm	-	43*	-	-	-	-	43
Alphen	5	12	-	-	-	-	17
Galder/Strijbeek	-	6	-	-	-	-	6
Totaal	5	61	-	-	-	-	66

*Appartementen gereserveerd ten behoeve van het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016.

Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

De totale geraamde planningsruimte ten behoeve van appartementen bedraagt 66 appartementen tot en met 2021. Naast de appartementen in Chaam is ruimte gereserveerd voor de toevoeging van appartementen in de overige kernen binnen de gemeente. Zoals is beschreven in het vorige hoofdstuk vinden er nauwelijks verhuisbewegingen plaats tussen de kernen. Huishoudens verhuizen binnen Chaam of besluiten de gemeente te verlaten, dan wel terug te keren uit een andere gemeente. Dit betekent dat de kernen elkaar onderling nauwelijks beconcurreren.

Realisatie van de plannen voor Centrum Chaam concentreert zich volledig in het jaar 2017. Dit is logischerwijs te verklaren door het feit dat de bouw van appartementen niet te faseren is. Een complex dient in een keer ontwikkeld te worden. Wel moet een kanttekening geplaatst worden bij de aantallen. De extra behoefte aan appartementen bedraagt ongeveer +50 in gemeente en +15 tot +30 in Chaam, in de periode 2015 tot 2030. De planningsruimte op korte termijn voorziet hiermee volledig in de behoefte op lange termijn. Daar staat tegenover dat de locatie Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 (voorlopig) de enige locatie in Chaam is die in beeld is voor de toevoeging van (huur-)appartementen.

4.2 Planaanbod in de regio

Afstemming van woningbouwplannen in de regio is een belangrijke voorwaarde van de ladder. Ten behoeve van deze afstemming is de plancapaciteit voor appartementen in de regiogemeenten Gilze en Rijen en Baarle-Nassau in beeld gebracht.

Ten aanzien van de plancapaciteit in Breda: deze hebben we in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, omdat Breda een ander woonmilieu betreft dat niet concurreert met Chaam.

Tabel 4.2 : Gemeente Alphen-Chaam. Gemeentelijke plancapaciteit in Baarle-Nassau en Gilze en Rijen gereserveerd ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen, in de periode 2015 - 2025

Gemeente	2016 t/m 2020	2021 t/m 2025	Totaal
Baarle-Nassau	51	0	51
Gilze en Rijen	100	44	144
Totaal	151	44	195

Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

Ook in de regiogemeenten voorziet de plancapaciteit in de toevoeging van appartementen. Een klein deel van deze appartementen betreft de toevoeging van woon-zorgappartementen, maar het merendeel bestaat uit reguliere appartementen. Gezien de aantallen lijkt het niet waarschijnlijk dat met de toevoeging van appartementen in Chaam een deel van de regionale vraag bediend wordt.

4.3 Conclusie

De toevoeging van appartementen in het centrum van Chaam richt zich vooral op het bedienen van de lokale vraag. Gezien de plancapaciteit in de regiogemeenten is het niet waarschijnlijk dat de appartementen in Chaam voorzien in een regionale behoefte, maar dat is ook niet nodig vanwege de aanwezige lokale behoefte (zie paragraaf 3.6). Van de regiogemeenten is het woonmilieu in Chaam het meest vergelijkbaar met dat in Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. Echter is hier voor de komende jaren al een redelijk deel van de plancapaciteit gereserveerd voor de toevoeging van appartementen. Van enige concurrentie met Breda lijkt geen sprake, omdat dit een ander woonmilieu betreft.

Op gemeentelijk niveau zullen de plannen voor het centrum van Chaam naar verwachting niet concurreren met de plannen voor de overige kernen. Het aantal verhuisbewegingen tussen de kernen is nihil.

5 Conclusie

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (de ladder), stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal 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.
- 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.

Trede 0: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Voorafgaand aan de laddertoets gaat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 onder i, Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ op het gebied van woningbouw inhoudt. Inmiddels kunnen we op basis van jurisprudentie een inschatting maken wat onder het begrip valt. De toevoeging van 43 appartementen, zoals is vastgelegd in het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016, moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Trede 1: is sprake van actuele regionale behoefte?

De keuze voor de afbakening van de regio is primair gebaseerd op migratiepatronen van en naar Chaam, voortkomend uit gerealiseerde verhuisbewegingen in de periode 2006 - 2013. Het gebied Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen en Breda is te beschouwen als afstemmingsgebied voor woningbouw.

Echter voor het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 is dit afstemmingsgebied niet relevant. De vraag naar appartementen in Chaam bedient vooral een lokale vraag, in het bijzonder omdat we ons hiermee richten op doorstromers vanuit de sociale huursector. Lokaal bestaat behoefte aan de toevoeging van appartementen.

De additionele woningbehoefte in Chaam wordt in het woningmarktonderzoek 2015 van Companen geraamd op circa 190 woningen in de periode 2015 - 2030. Omdat prognoses zijn omgeven met onzekerheden is het wenselijk een bandbreedte aan te houden. In dit geval gaan we uit van een gemiddelde groei in de woningbehoefte van 10 tot 15 woningen per jaar in Chaam tot 2030. Een deel van de woningbehoefte richt zich specifiek op de vraag naar appartementen. De totale behoefte aan dit woningtype wordt geraamd op +15 tot +30 huurappartementen in de periode 2015 - 2030. De instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten, de toenemende vergrijzing en het ontbreken van alternatief woningaanbod ten behoeve van doorstroming uit de sociale huursector, pleit voor het

aanhouden van de bovenkant van de bandbreedte. Dit betekent dat het bouwprogramma van het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 leidt tot een 'plus' van 13 appartementen.

Binnen de woningbouwaantallen zoals vastgelegd in het Ontwerpbestemmingsplan, is ruimte gereserveerd voor tien sociale huurappartementen en één koopappartement. Op basis van de kwalitatieve woningbehoefte is de lokale vraag voldoende toereikend voor de realisatie van deze appartementen.

Er is vooral vraag naar (sociale) huurappartementen. Het woningmarktonderzoek 2015 beschrijft dat de huurmarkt in de gemeente onder druk staat, vooral in Chaam. De instroom van vergunninghouders en arbeidsmigranten verhoogt deze druk. Daarnaast wordt bijna een derde van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die hierop, op basis van hun inkomen, geen aanspraak maken (goedkope scheefheid). Terugdringen van de goedkope scheefheid is (volgens rijksbeleid) wenselijk om tot een effectieve inzet van volkshuisvestingsmiddelen te komen. Dit kan onder meer door het bevorderen van doorstroming uit de sociale huursector naar duurdere (comfortabeler) woningen. Hierop zet het programma in Chaam in, waarmee het programma indirect, via doorstroming, wel degelijk voorziet in de lokale woningbehoefte. Hierdoor komen namelijk in de bestaande woningvoorraad meer sociale huurwoningen beschikbaar.

Wil de gemeente goedkope scheefheid terugdringen en het aanbod in de sociale huursector vergroten, dan vraagt dit dus om alternatief aanbod voor doorstromers. Uit de analyse van het te koop staand aanbod blijkt dat de goedkope koopsector voor deze potentiële doorstromers weinig alternatieve mogelijkheden biedt, wat de relatief hoge scheefheid verklaart. Nieuw aanbod in de vrije huursector biedt in dit geval wel alternatieve mogelijkheden. Gelet op de gemiddeld goede inkomenspositie van huishoudens in Chaam en de huidige prijsopbouw van de huursector (gemiddeld gezien de hoogste huren in de gemeente), biedt de kern Chaam binnen de gemeente het meeste perspectief voor toevoeging van woningen in het vrije huursegment.

Daarnaast kan een deel van de middeninkomens, waaronder starters, niet kopen, omdat ze op basis van hun inkomen geen hypotheek kunnen krijgen. Ook maken zij op basis van hun inkomen geen aanspraak op een sociale huurwoning. De vrije huursector is de enige optie voor deze doelgroep.

Ook de vergrijzing tot een groeiende vraag naar gelijkvloerse en geschikte woningen. Een woningtype waarvan op dit moment weinig aanbod is in Chaam. Het bouwprogramma draagt bij aan het bedienen van deze vraag. De woonvoorkeuren van ouderen met een verhuishens richten zich doorgaans op locaties nabij het centrum en de voorzieningen.

Tot slot is de realisatie van duurdere huurappartementen in Chaam een toevoeging op de bestaande woningvoorraad. De voorraad appartementen in het dorp is met een aandeel van 10% binnen de totale woningvoorraad beperkt. Daarbij komt dat het grootste gedeelte van deze appartementen behoort tot de sociale huursector. Toevoegen van huurappartementen in de vrije sector leidt tot de realisatie van een onderscheidend woonproduct. De locatie van het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 is (voorlopig) de enige locatie die in beeld is voor de toevoeging van (huur-)appartementen in Chaam. Daarbij komt dat de bouw van appartementen niet te faseren is. Een complex dient in een keer ontwikkeld te worden.

Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

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 lid 1 onder h, Bro).*

Op basis van de bovenstaande definitie kan worden beargumenteerd dat de realisatie van appartementen zoals vastgelegd in het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Chaam 2016 zich volledig concentreert binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gaat immers om een centrumplan dat wordt ontwikkeld op een binnenstedelijke locatie. Trede 3 van de ladder is hiermee niet van toepassing.