

Behoeftetoets Engeltjeskreek Stad aan 't Haringvliet

1 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Projectprofiel Engeltjeskreek	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichting	5
3. Woningbehoefte	6
3.1 Mark regio Engeltjeskreek is de gemeente Goeree-Overflakkee	6
3.2 Vraag naar 1.895 woningen binnen de mark regio in periode 2023 tot 2033	7
3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Goeree-Overflakkee biedt ruimte aan circa 1.350 woningen	9
3.4 Behoefte in gemeente Goeree-Overflakkee aan circa 545 woningen in periode 2023 tot 2033	9
3.5 Kwalitatief voorziet Engeltjeskreek in vraag naar landelijk wonen	9
3.6 Conclusie: Engeltjeskreek kan voorzien in woningbehoefte	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

U werkt aan het bestemmingsplan voor een woningbouwlocatie aan de Vrouwtjesweg bij Stad aan 't Haringvliet (gemeente Goeree-Overflakkee). Onder de naam Nieuwe Engeltjeskreek is een plan voor maximaal 120 woningen ontwikkeld. Het beoogde plan maakt diverse woningtypen en prijsklassen mogelijk. Het is een groen opgezet plan is: minimaal 50% van het plangebied bestaat uit openbaar groen en water. Onderstaand figuur laat het huidige verkavelingsplan en type woningen zien.

Figuur 1: Verkavelingsplan Engeltjeskreek



Bron: Bosch Slabbers (2023).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). De Laddertoets bestaat onder andere uit een behoeftetoets. In dit voorliggende rapport gaan we in op:

- 1 Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
- 2 Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?

De resultaten van de behoeftetoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel en controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling en de behoefte aan het plan.

2. Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel Engeltjeskreek

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Engeltjeskreek

Kenmerk	Toelichting
Ligging	- Het plan ligt in de gemeente Goeree Overflakkee, ten zuidwesten van de kern Stad aan 't Haringvliet. - Het plan bevindt zich ten zuiden van de Vrouwtjesweg. - Het plangebied heeft een oppervlakte van zo'n 46.000 m².
Huidige bestemming	- Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 27 juni 2013. - Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met waarden – 1'.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. - Het plan bevat maximaal 120 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Figuur 2: Locatieprofiel Engeltjeskreek



Bron: Stec Groep (2023).

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichting

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen.”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (120 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Engeltjeskreek voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bestemming voor wonen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Engeltjeskreek is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is. In het volgende hoofdstuk geven we inzicht in deze behoeftetoets.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

3. Woningbehoefte

3.1 Marktregio Engeltjeskreek is de gemeente Goeree-Overflakkee

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Engeltjeskreek in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Overige verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie zit, naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagraming verwerkt. We nemen de gemeente Goeree-Overflakkee als verzorgingsgebied (de marktregio). We baseren ons hierbij op de verhuisbewegingen en dit lichten we hieronder toe.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2021 circa 69% van alle vestigers in de gemeente Goeree-Overflakkee, uit de gemeente Goeree-Overflakkee zelf kwam (zie tabel 2). Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten. We zien voornamelijk een relatief sterke relatie met de gemeente Rotterdam, circa 5% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Goeree-Overflakkee is afkomstig uit deze gemeente. Daarnaast komt 2% uit Hellevoetsluis. Met overige gemeenten heeft Goeree-Overflakkee slechts een beperkte verhuisrelatie.

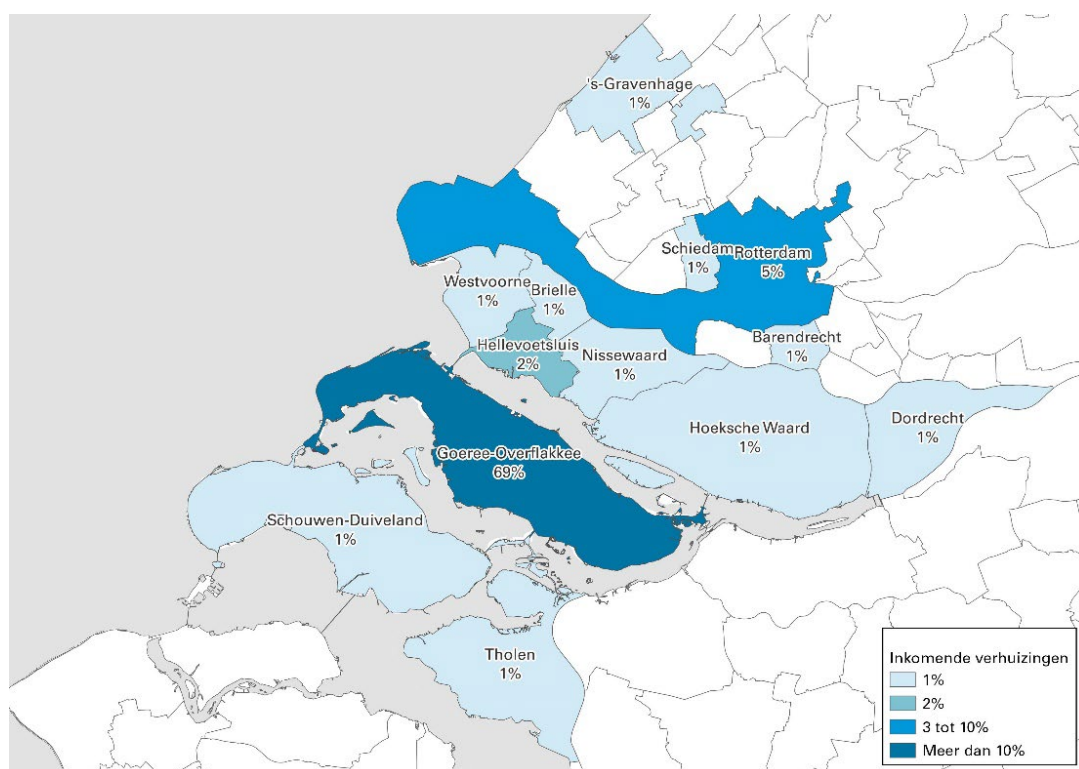
In de gemeente Goeree-Overflakkee is dus circa 69% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Goeree-Overflakkee zelf. Dit betekent dat het zwaartepunt van de woningmarkt lokaal – binnen de gemeente – ligt. In de huishoudensprognoses die we hanteren om de behoefte te bepalen is reguliere migratie (en daarmee de regionale behoefte) verwerkt.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Goeree-Overflakkee in de periode 2011 – 2021

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Goeree-Overflakkee		30.270	69%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Goeree-Overflakkee		13.540	31%
Gemeenten met grootste verhuisrelatie	Rotterdam	2.140	5%
	Hellevoetsluis	1.000	2%
Overige gemeenten in Nederland		13.590	31%
Totaal		43.810	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Goeree-Overflakkee in de periode 2011 – 2021



Bron: CBS (2022), Stec Groep (2023).

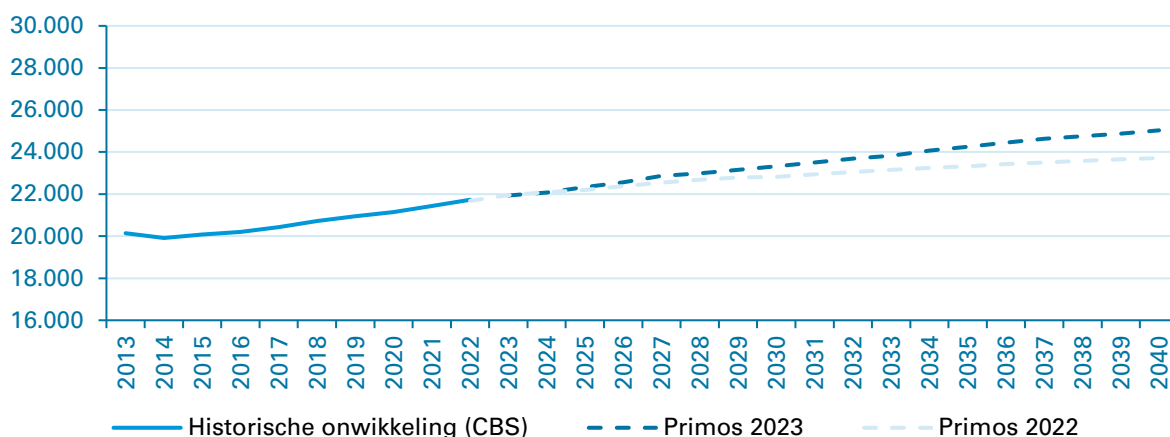
3.2 Vraag naar 1.895 woningen binnen de marktregio in periode 2023 tot 2033

Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de huishoudensontwikkeling in de periode 2023 tot 2033. Hiermee borgen we dat we voor de behoeftebepaling tien jaar vooruit kijken.

Primos 2023 en Primos 2022 wijzen voor marktregio in dezelfde richting tot 2040

Primos 2023 is de meest actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio. We vergelijken de prognose met de Primos 2022 om een goede inschatting van de vraag te maken. Figuur 4 toont de historische huishoudensontwikkeling en de prognoses tot en met 2040 voor de marktregio. Te zien is dat de verschillende huishoudensprognoses tot circa 2033 in dezelfde richting wijzen en een stijgende trend volgen.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognose tot en met 2040 in de gemeente Goeree-Overflakkee



Bron: CBS (2022), Primos 2022 & 2023, bewerking Stec Groep (2023).

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende tien jaar, volgens de Primos prognoses uit 2022 en 2023. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten in hoeverre de cijfers uit de verschillende prognoses zich tot elkaar verhouden. Te zien is dat op basis van de Primos prognose uit 2023 een huishoudenstoename van 1.895 huishoudens wordt verwacht in de periode 2023 tot 2033. De Primos prognose uit 2022 voorspelt een toename van 1.200 huishoudens. De prognoses wijzen daarmee in dezelfde richting en laten nog een flinke groei zien. We gaan in deze behoeftetoets uit van Primos 2023 als meest actuele prognose. Deze geraamde huishoudenstoename ligt min of meer in lijn met de regionale afspraken (zie onderstaand tekstkader).

Tabel 3: Ontwikkeling prognoses in de gemeente Goeree-Overflakkee 2023 – 2033

Huishoudensprognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Primos 2023	21.935	23.830	+1.895
Primos 2022	21.950	23.150	+1.200

Bron: Primos 2022 & 2023, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Regionale Realisatie Agenda Wonen – samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche waard

Op 7 maart 2023 is de Regionale Realisatie Agenda Wonen van de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard² getekend. In de provincie Zuid-Holland bestaat de woningbouwopgave in de periode 2022 tot en met 2030 uit circa 235.460 woningen. De woningbouwopgave voor de samenwerkende regio's bedraagt 20.793 woningen in totaal. Ook is per gemeente de opgave in de periode 2022 tot en met 2030 bepaald. Voor de gemeente Goeree-Overflakkee bestaat de opgave uit 1.643 woningen.

² Bestaande uit: Alblasserwaard (Gorinchem en Molenlanden), Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht), Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard.

3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Goeree-Overflakkee biedt ruimte aan circa 1.350 woningen

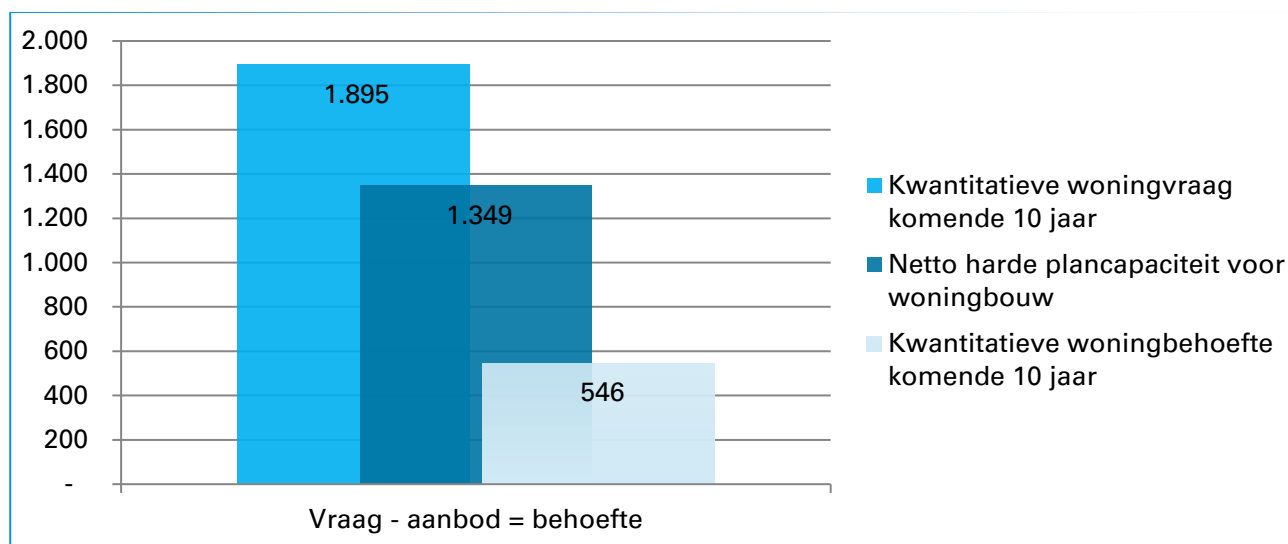
Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Goeree-Overflakkee bestaat uit 1.349 woningen (gemeente Goeree-Overflakkee, peildatum augustus 2023).

3.4 Behoefte in gemeente Goeree-Overflakkee aan circa 545 woningen in periode 2023 tot 2033

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2023-2033. Onderstaand figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa 545 woningen voor de komende tien jaar.

In het plan Engeltjeskreek zijn maximaal 120 woningen gepland. Deze woningen kunnen voorzien in een deel van de behoefte van de resterende 545 woningen in de periode 2023-2033 binnen het verzorgingsgebied.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in marktregio in de periode 2023 – 2033

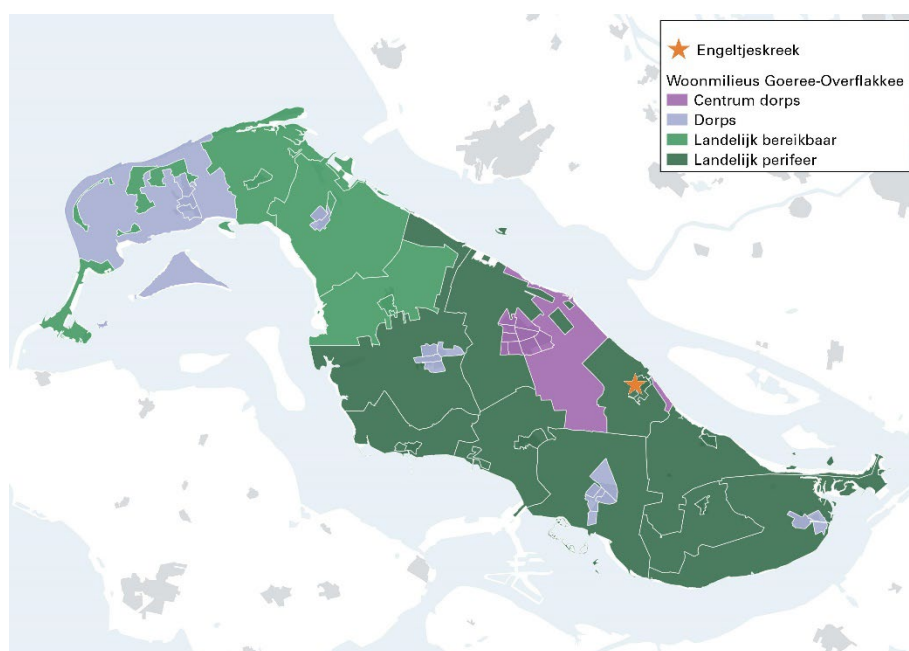


Bron: Primos (2023), Gemeente Goeree-Overflakkee (peildatum augustus 2023), bewerking Stec Groep (2023).

3.5 Kwalitatief voorziet Engeltjeskreek in vraag naar landelijk wonen

In het plan Engeltjeskreek wordt gekenmerkt als 'wonen in de polder'. Er wordt een buurt ontwikkeld die geënt is op het landschap en de dorpse waarden. Hiermee voorziet het plan in woningen in een landelijk woonmilieu. Onderstaand figuur laat de ligging van het plan Engeltjeskreek en de verschillende woonmilieus conform de ABF-indeling in de gemeente Goeree-Overflakkee zien.

Figuur 6: Ligging Engeltjeskreek en woonmilieus in de gemeente Goeree-Overflakkee



Bron: ABF (2020), bewerking Stec Groep (2023).

Op basis van WoON is de woonvoorkeur in de gemeente Goeree-Overflakkee uitgesplitst naar woonmilieus conform de ABF-indeling. Onderstaande tabel laat de verwachte jaarlijkse marktvraag naar type woonmilieu zien. We verwachten dat circa 25 tot 30% van de jaarlijkse marktvraag uitgaat naar een landelijk woonmilieu. In de periode 2023 tot 2033 gaat het om circa 450 tot 570 woningen.

Tabel 4: Jaarlijkse marktvraag naar type woonmilieu in de gemeente Goeree-Overflakkee

Type woonmilieu		Jaarlijkse marktvraag	Vraag in 2023 tot 2033
Suburbaan	Centrum dorps	70 tot 75%	1.330 tot 1.420 woningen
	Dorps		
Landelijk	Landelijk bereikbaar	25 tot 30%	470 tot 570 woningen
	Landelijk perifeer		
Totaal			1.895 woningen

Bron: Primos (2023), WoON (2018), ABF (2020), bewerking Stec Groep (2023).

3.6 Conclusie: Engeltjeskreek kan voorzien in woningbehoefte

De woningvraag in het verzorgingsgebied (de gemeente Goeree-Overflakkee) bestaat in de periode 2023 tot 2033 uit zo'n 1.895 woningen. Daar staat een hard planaanbod van zo'n 1.350 woningen tegenover. Hieruit blijkt een behoefte aan circa 545 woningen. Het plan Engeltjeskreek kan met 120 woningen voorzien in een deel van deze behoefte. Kwalitatief kan het plan Engeltjeskreek voorzien in de woningvraag naar een landelijk woonmilieu.

Colofon

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 23.069

Opdrachtgever: Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer B.V.

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Bouke Timmen & Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl