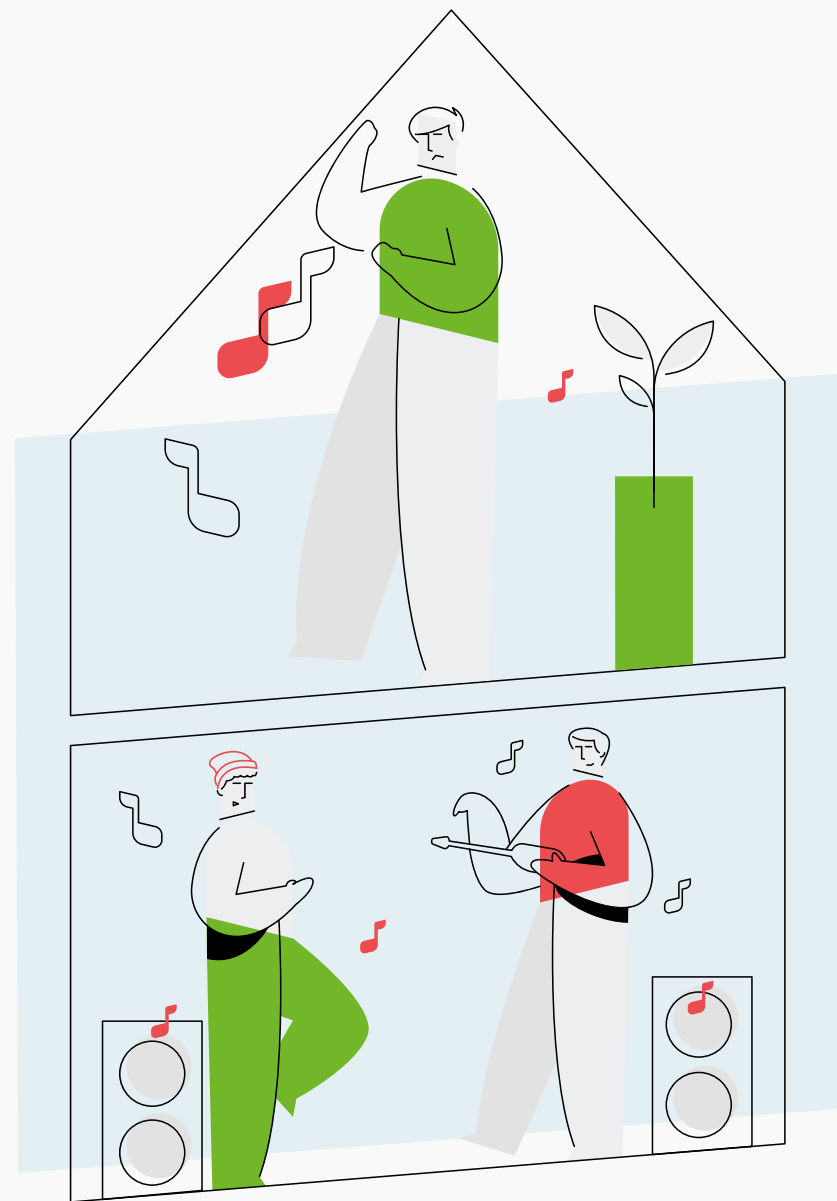


Ladderonderbouwing Molenpolder

Midstate

24 april 2023

Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 24 april 2023

TITEL Ladderonderbouwing Molenpolder

OPDRACHTGEVER Midstate

AUTEUR(S)

[REDACTED]

PROJECTNUMMER 7909.100

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl

[REDACTED]

KvK-nummer: [REDACTED]
BTW-nummer: [REDACTED]

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	12
4.1 Bepalen woningmarktregio	12
4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	13

Samenvattende conclusies

Samenvatting plan

Midstate werkt momenteel aan de uitwerking van de nieuwbouwontwikkeling Molenpolder in Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte voor maximaal 1.250 woningen, waarvan 292 recreatiewoningen met eventuele voorzieningen. De precieze invulling van het programma naar type, eigendomsvorm en prijsniveau wordt nog nader uitgewerkt. Bij de uitwerking van het programma is het uitgangspunt dat er een verdeling is van 30% sociale huur en tenminste twee derde van de woningen valt in de categorie tot betaalbaar. Hiermee is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarnaast is er ruimte voor circa 10% aan bijzondere woonvormen en enkele standplaatsen.

In deze laddertoets wordt ingegaan op de ontwikkeling van de circa 958 reguliere woningen die in het plan zijn opgenomen. Het gaat hierbij om circa 200 woningen op de locatie 't Hooft en van Prooijen en circa 758 woningen in het overige deel van de Molenpolder.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan Molenpolder 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 een deel van de locatie momenteel een agrarische bestemming heeft, en daarmee buiten bestaand

stedelijk gebied ligt, moet daarnaast worden beoordeeld of er geen alternatieve locaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling past deels binnen de huidige beleidskaders

De ontwikkeling van Molenpolder kan een belangrijke bijdrage leveren aan de groei van Numansdorp en het aantrekken van jonge huishoudens, gezinnen en doorstromers uit de regio. Daarnaast levert het plan een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de gemeente en bevordert daarmee de vitaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Tot slot levert de ontwikkeling van Molenpolder een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad.

Daar staat tegenover dat de Molenpolder een buitenstedelijke locatie betreft en dat deze op dit moment niet is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Het uitgangspunt van de provincie is dat eerst andere locaties op de hectare-kaart gerealiseerd moeten worden voordat de provincie nieuwe locaties in overweging neemt. Daarbij geldt dat om op de 3 hectare-kaart te komen er binnen een periode van ten hoogste 10 jaar er voldoende behoefte bestaat voor ontwikkeling van de locatie.

Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In de periode tot en met 2031 bedraagt de toegestane woningvoorraadgroei in de gemeente Hoeksche Waard 3.300 woningen. Om inzicht te krijgen in de behoefte in de periode daarna maken we gebruik van de meest recente Primos-prognose (2022). Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in de periode 2031 tot en met 2039 met 1.250. Om deze woningbehoefte te kunnen realiseren is een plancapaciteit van 1.630 woningen gewenst. Samenvattend is de

woningbehoefte in de gemeente Hoeksche Waard geraamd op ruim 4.550 woningen in de periode tot en met 2039. De gewenste plancapaciteit bedraagt in deze periode 5.920 woningen.

Huidige plancapaciteit

De huidige bruto plancapaciteit bestaat uit 5.400 woningen. Hiervan zijn 1.245 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 4.155 woningen als zachte plancapaciteit. Van de zachte capaciteit vallen 2.316 woningen in categorie 2 en 1.839 woningen in categorie 3. Rekening houdend met sloop (152 woningen) bestaat de netto plancapaciteit uit 5.248 woningen.

In de periode tot en met 2031 is er ruimte voor de ontwikkeling van 200 woningen op de locatie 't Hooft en van Prooijen. Deze woningen zijn binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en vallen onder de 1.571 woningen 'netto plancap. zacht binnen bestaand stedelijk gebied'.

In de 3 hectare-kaart zijn voor de periode 2022 t/m 2031 1.500 woningen opgenomen voor Stougjesdijk-Oost en 2.200 woningen in de periode t/m 2039. Op basis van het huidige inzicht is er in de periode tot en met 2031 een overschot aan plannen. Pas na 2031 lijkt er ruimte te ontstaan voor beperkte toevoeging van nieuwe plannen.

1 Inleiding

Nieuwbouwlocatie Molenpolder in Numansdorp

Midstate werkt momenteel aan de uitwerking van de nieuwbouwontwikkeling Molenpolder in Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte voor 958 reguliere woningen en 292 recreatiewoningen met eventuele voorzieningen. De precieze invulling van het programma naar type, eigendomsvorm en prijsniveau wordt nog nader uitgewerkt. Bij de uitwerking van het programma is het uitgangspunt dat er een verdeling is van 30% sociale huur en tenminste twee derde van de woningen valt in de categorie tot betaalbaar. Hiermee is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarnaast is er ruimte voor circa 10% aan bijzondere woonvormen en enkele standplaatsen.

Het plan Molenpolder kent al een lange voorgeschiedenis. Als sinds het vaststellen van de 'Ontwikkelingsvisie gemeente Cromstrijen' in 1999 is men bezig met de ontwikkeling van Numansdorp. In 2010 is het Herziene Masterplan Numansdorp Zuid vastgesteld. Dit plan vormt de leidraad voor de gefaseerde uitbreiding van Numansdorp richting het Hollandsch Diep. Met verblijfsrecreatie en permanente woningbouw in de Molenpolder en woningbouw in de Torensteepolder. In de Torensteepolder is al gestart met de realisatie van woningbouw en deze ontwikkeling bevindt zich in de afrondende fase.

Het overgrote deel van de Molenpolder heeft een agrarische bestemming. In de Molenpolder ligt ook de locatie 't Hooft en van Prooijen. Dit betreft een voormalige houthandel en wordt momenteel gebruikt als caravanstalling.

Figuur 1.1: Bestemming Molenpolder



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

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 wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene 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.

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.

Ontwikkeling Molenpolder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de circa 958 woningen in het plan Molenpolder beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De Molenpolder ligt, met uitzondering van de locatie 't Hooft en van Prooijen, buiten bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie Zuid-Holland duidt dit aan als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) in haar omgevingsvisie. Voor het gedeelte dat buiten BSD is gelegen betekent dat naast een onderbouwing van de behoefte ook moet worden beoordeeld of er geen binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Samenvattend gaan we in deze onderbouwing in op de ontwikkeling van circa 958 reguliere woningen die in het plan Molenpolder zijn opgenomen. Het gaat hierbij om:

- Circa 200 woningen op de locatie 't Hooft en van Prooijen. Deze woningen zijn binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.
- Circa 758 woningen in het overige deel van Molenpolder (buiten bestaand stedelijk gebied gelegen). Deze woningen zijn buiten bestaand stedelijk gebied gelegen.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Molenpolder in Numansdorp. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Hoeksche Waard en Numansdorp in het bijzonder. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

2 Locatie en plan

Locatie Molenpolder

De planlocatie ligt aan de zuidkant van Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. Deze gemeente is in 2019 gevormd uit de vijf voormalige gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen. De nieuwe gemeente, en tevens regio, wordt in het noorden begrensd door de Oude Maas en het stedelijk gebied van de regio Rotterdam. Aan de oostzijde gaat het over in het stedelijke gebied van de Drechtsteden. Ten zuiden ligt het Hollandsch Diep en provincie Noord-Brabant en ten westen de eilanden Voorne-Putten (onderdeel van de Rotterdamse regio met o.a. Spijkenisse) en Goeree-Overflakkee.

Figuur 2.1: Afbakening plangebied Molenpolder



De Hoeksche Waard is een relatief open landschap aan de rand van de randstad met karakteristieke dorpen, polders, landbouw, natuur en recreatie. De A29 doorkruist de gemeente op enkele kilometers van de planlocatie. De Molenpolder is gelegen tussen Numansdorp en het Hollandsch Diep. Het totale plan biedt ruimte voor 958 (reguliere) woningen en 292 recreatiewoningen. De precieze invulling in prijsniveau en woningtypologie wordt nog nader uitgewerkt.

Plan biedt unieke woonmilieu voor brede doelgroep

Naast woningbouw worden in de Molenpolder diverse recreatieve functies en voorzieningen gerealiseerd. Het plan is gelegen naast de Torensteepolder dat recent in ontwikkeling is gebracht en in de afrondende fase zit. Vanwege haar ligging en bijzondere kwaliteiten en functies in het plangebied speelt het in op de vraag vanuit een brede doelgroep. Zowel vanuit de eigen gemeente als vanuit de regio.

3 Beleidskaders

Regionale woonvisie 2030

In juni 2017 is de Regionale woonvisie 2030 ‘Wonen in een vitale Hoeksche Waard’ vastgesteld. In deze woonvisie staat het begrip vitaliteit centraal. Hierbij gaat het er in essentie om dat de regio in staat is om op eigen kracht goed te kunnen blijven functioneren. Daar is voldoende aanbod van dagelijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg- en welzijn en detailhandel voor nodig. En uiteraard ook voldoende inwoners om die voorzieningen in stand te kunnen houden.

In de komende jaren zal de gemeente een beleid voeren dat zich richt op het omgaan met de gevolgen van de vergrijzing en ontgroening. Hiervoor zet de gemeente in op:

1. Het realiseren van voldoende nieuwbouw om te kunnen voorzien in de toename (a.g.v. gezinsverdunning) van de reguliere woningbehoefte van de eigen bewoners;
2. Het realiseren van nieuwbouw om extra instroom van gezinnen te kunnen faciliteren;
3. Een vergroting van het aantal (voor senioren) geschikte woningen.

De regionale woonvisie zet dus in op het aantrekken van huishoudens van buiten de eigen regio, naast het faciliteren van de eigen woningbehoefte. Dat betekent dat er niet alleen aandacht is voor een thema als wonen en zorg, dat in een vergrijzende regio van groot belang is, maar ook voor bereikbaarheid, duurzaamheid en voorzieningen (zoals cultuur en onderwijs) die juist voor de jongere huishoudens van belang zijn.

Deze ambities vertalen zich in een woningbouwprogramma, waarbij voorgesteld wordt enkele duizenden woningen extra, bovenop de eigen behoefte, te realiseren in de periode tot 2030. Daarbij zal op inbreidingslocaties extra rekening gehouden moeten worden met de aanpasbaarheid van de woning zelf, zodat de oudere doelgroep makkelijk toegang heeft tot voorzieningen. Appartementen en rijwoningen zouden met name toegevoegd moeten worden en in mindere mate vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen. Betaalbaarheid is ook een aandachtspunt, zodat het voor jongeren (starters) daadwerkelijk mogelijk wordt zich in deze regio te vestigen.

Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke omgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie. De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. Ten aanzien van woningbouw is met name ambitie 6 van belang: “Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit”.

Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. Iedereen moet zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Daarbij wordt een integrale afweging gemaakt tussen landschappelijk belang, ruimte voor woningen en bedrijven.

De ambitie is geconcretiseerd in een drietal beleidsdoelen:

1. Voldoende juiste woningen op de juiste plek.
2. Vitaliteit en kwaliteit van de leefomgeving.
3. Afspraken met de regio's.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Het toevoegen van woningen als enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten

bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie integraal afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare-kaart.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening definieert de provincie Zuid-Holland een stedelijke ontwikkeling als volgt:

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

3 hectare-kaart

Op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare-kaart' zijn stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied aangegeven met een omvang van 3 hectare of meer. De 3 hectare-kaart maakt onderdeel uit van de Omgevingsverordening (bijlage II, kaart 19). In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan / omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied met een omvang van 3 hectare of meer, mogelijk kan maken als die ontwikkeling is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Daarmee ligt het eindoordeel over deze grote stedelijke ontwikkelingen bij Provinciale Staten.

Uitgangspunt voor het opnemen van een woningbouwlocatie op de '3 hectare-kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de woningbouwlocatie. De woningbouwopgave is groot en het versnellen van de bouwproductie is nodig. Daarom is in de provinciale omgevingsvisie opgenomen dat na een periode van 5 jaar een tussentijdse evaluatie wenselijk is. Als er op dat moment geen zicht is op realisatie moet worden gezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie.

In de gemeente Hoeksche Waard zijn momenteel 9 locaties opgenomen op de '3 hectare-kaart'. Naast Torensteepolder fase 1a en Torensteepolder fase 1b en 1c in Numansdorp gaat het onder andere om de locatie Stougjesdijk.

Gebiedsprogramma Hoeksche Waard

De provincie Zuid-Holland en het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard hebben samen een gebiedsprogramma opgesteld, waarin zij samenwerken aan de opgaven van de regio. Het gaat specifiek in op duurzame landbouw, energie, bereikbaarheid, natuur en recreatie en demografische opgaven. De in dit programma geconstateerde opgaven, zoals bereikbaarheid met auto, OV en fiets en verblijfs- en dagrecreatie, liggen in het verlengde van de regionale woonvisie, maar gaan niet expliciet in op de woningbouwopgave. Wel wordt er geconstateerd dat de Hoeksche Waard eventueel van betekenis kan zijn in de grote druk op de woningmarkt in de Rotterdamse regio.

Conclusies

De ontwikkeling van Molenpolder kan een belangrijke bijdrage leveren aan de groei van Numansdorp en het aantrekken van jonge huishoudens, gezinnen en doorstromers uit de regio. Daarnaast levert het plan een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de gemeente en bevordert daarmee de vitaliteit en

kwaliteit van de leefomgeving. Tot slot levert de ontwikkeling van Molenpolder een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad. Daar staat tegenover dat de Molenpolder een buitenstedelijke locatie betreft en dat deze op dit moment niet is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Het uitgangspunt van de provincie is dat eerst andere locaties op de hectare-kaart gerealiseerd moeten worden voordat de provincie nieuwe locaties in overweging neemt. Daarbij geldt dat om op de 3 hectare-kaart te komen er binnen een periode van ten hoogste 10 jaar er voldoende behoefte bestaat voor ontwikkeling van de locatie.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Het is van belang daarbij naar de actuele prognoses te kijken, omdat deze een ander beeld kunnen vertonen dan de cijfers die voor eerdere kaders zijn gehanteerd. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen, waarna we kijken naar de kwantitatieve woningbehoefte van die regio. Tot slot bekijken we de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). De woningmarkt is relatief open; circa 53% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Ongeveer 47% komt van buiten de gemeente en hiervan komen naar verhouding veel huishoudens uit Rotterdam (10%). Met de overige gemeenten is het aantal verhuisbewegingen minder groot.

Tabel 4.1: Verhuisde personen binnen en naar de gemeente Hoeksche Waard, 2016-2021

	Aantal	%
Totaal verhuisd binnen gemeente Hoeksche Waard	23.112	53%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hoeksche Waard	20.168	47%
• Rotterdam	4.478	10%
• Barendrecht	1.138	3%
• Dordrecht	771	2%
• Nissewaard	741	2%
Overig Nederland	13.040	30%
Totaal	43.280	100%

Bron: CBS 2023

Verhuisbewegingen nieuwbouw Numansdorp

Bovenstaande tabel geeft een beeld van alle verhuisbewegingen weer. Op basis van verkoopgegevens van Midstate is in beeld gebracht waar huishoudens vandaan komen die een nieuwbouwwoning op de locatie Torensteepolder hebben gekocht. Hieruit komt naar voren dat in de nieuwbouw van Numansdorp het aandeel huishoudens van buiten de gemeente iets hoger ligt, namelijk 48%. Dit verschilt overigens per product. Relatief veel seniorenwoningen en appartementen zijn verkocht aan huishoudens uit Numansdorp zelf. Grondgebondenwoningen worden juist relatief vaak verkocht aan huishoudens van buiten de gemeente. Navraag over de achtergronden van deze groep kopers leert overigens dat het vaak gaat om huishoudens die een sociale of economische binding hebben met Numansdorp. Bijvoorbeeld omdat zij zijn opgegroeid in de regio en vanwege krapte op de woningmarkt of studie zijn verhuisd naar een plaats buiten de gemeente.

Het merendeel van de kopers van buiten de gemeente komen uit de regio. Met name uit Rotterdam (11%), Barendrecht (7%) en Albrandswaard (4%) zijn de belangrijkste gemeenten van vertrek.

Tabel 4.2: Herkomstgemeente bewoners Torensteepolder (nieuwbouw)

	Hoeksche Waard - Numansdorp	Hoeksche Waard Overig	Buiten gemeente	Totaal
Rijwoning	25%	22%	53%	100%
2-1 kap	18%	27%	55%	100%
Vrijstaand	21%	22%	57%	100%
Seniorenwoning	41%	18%	41%	100%
Appartement	48%	38%	14%	100%
Totaal	27%	25%	48%	100%

Bron: Midstate 2022

Op basis van de analyse van verhuisbewegingen stellen we vast dat nieuwbouw in de Molenpolder inspeelt op de vraag vanuit de gemeente Hoeksche Waard en gemeenten uit de regio. Het gaat hierbij met name om de vraag vanuit Rotterdam.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte baseren we op basis van de meest recente provinciale prognose (2021). Deze prognose geeft inzicht in de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei in de periode tot en met 2030. Op basis hiervan is de toegestane woningvoorraadgroei bepaald in de gemeente Hoeksche Waard. Deze toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen de provincie een plancapaciteit kan aanvaarden die 130 procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

Toegestane woningvoorraadgroei 2022 tot 2032

Op basis van de woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland mag de toegestane groei voor de periode tot 2031 in de Hoeksche Waard 3.300 woningen bedragen (de behoeftcijfers worden in principe een keer in de drie jaar aangepast). De gemeente mag qua programmering een marge toepassen van 30% aan extra plancapaciteit. De toegestane plancapaciteit mag daarmee 4.290 woningen (3.300 woningen + 30%) bedragen. Op 13 september 2022 heeft het college het woningbouwprogramma Hoeksche Waard vastgesteld voor de periode 2022 t/m 2031 (DOC-22593021). In dit voorstel is het uitgangspunt dat de toegestane groei voor de periode 2022 t/m 2031 3.300 ma bedragen. Voor de beoordeling houden we deze aantallen in deze periode aan.

Woningvoorraadontwikkeling 2032 tot en met 2039

De toegestane woningvoorraadgroei tot en met 2031 bedraagt 3.300 woningen. Om inzicht te krijgen in de behoefte in de periode daarna maken we gebruik van de meest recente Primos-prognose (2022). Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in de periode 2031 tot en met 2039 met 1.250. Om deze woningbehoefte te kunnen realiseren is een plancapaciteit van 1.630 woningen gewenst.

Samenvattend is de woningbehoefte in de gemeente Hoeksche Waard geraamd op ruim 4.550 woningen in de periode tot en met 2039. De gewenste plancapaciteit bedraagt in deze periode 5.920 woningen.

Huidige plancapaciteit

Op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma is de huidige plancapaciteit in beeld gebracht. De gemeente maakt hierbij onderscheid in:

- Plancapaciteit hard (categorie 1): plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is of is vastgesteld.
- Plancapaciteit zacht (categorie 2): plannen die in voorbereiding zijn.

- Plancapaciteit zacht (categorie 3): plannen die zich in de initiatieffase bevinden.

De huidige bruto plancapaciteit bestaat uit 5.400 woningen. Hiervan zijn 1.245 woningen aangeduid als harde plancapaciteit en 4.155 woningen als zachte plancapaciteit. Van de zachte capaciteit vallen 2.316 woningen in categorie 2 en 1.839 woningen in categorie 3. Rekening houdend met sloop (152 woningen) bestaat de netto plancapaciteit uit 5.248 woningen.

Tabel 4.3: Netto plancapaciteit gemeente Hoeksche Waard

	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
Hard (categorie 1)	737	508	1.245
Zacht (categorie 2)	506	1.810	2.316
Zacht (categorie 3)	1.360	479	1.839
Subtotaal	2.603	2.797	5.400
Sloop	-145	-7	-152
Totaal	2.458	2.790	5.248

Bron: Gemeente Hoeksche Waard, maart 2023

In Numansdorp bestaat de bruto plancapaciteit uit 1.027 woningen en worden er 90 woningen gesloopt. De netto plancapaciteit bedraagt 937 woningen. In deze plannen zijn 200 woningen in de Molenpolder ('t Hooft en van Prooijen) meegenomen en daarnaast 474 woningen in de Torensteepolder.

Plancapaciteit exclusief plannen buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de ladderonderbouwing is het noodzakelijk om de woningbehoefte af te zetten tegen de harde plancapaciteit en alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied. Het is niet noodzakelijk om met zachte plancapaciteit rekening te houden, tenzij het binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. We houden wel rekening met de plannen die op de 3 hectare-kaart staan.

In de onderstaande tabel is de huidige harde plancapaciteit weergegeven. Dit zijn alle plannen in categorie 1. Daarnaast is de zachte plancapaciteit (categorie 2 en 3) weergegeven dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Op deze manier is rekening gehouden met de potentiële alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot is de netto zachte plancapaciteit weergegeven dat is opgenomen op de 3 hectare-kaart.

Tabel 4.4: Woningbehoefte, plancapaciteit en restantopgave, 2022 t/m 2039

	2022 t/m 2031	2022 t/m 2039
Woningbehoefte	3.300	4.540
Gewenste plancapaciteit	4.290	5.920
Netto plancapaciteit hard	1.236	1.236
Netto plancap. zacht binnen bestaand stedelijk gebied	1.571	1.726
Netto plancap. zacht op 3-hectare kaart	2.116	2.816
Restantopgave	-633	297

Bron: Provincie Zuid-Holland 2021, Primos 2022, gemeente Hoeksche Waard maart 2023

- In de periode tot en met 2031 is er ruimte voor de ontwikkeling van 200 woningen op de locatie 't Hooft en van Prooijen. Deze woningen zijn binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en vallen onder de 1.571 woningen 'netto plancap. zacht binnen bestaand stedelijk gebied'.
- In de 3 hectare-kaart zijn voor de periode 2022 t/m 2031 1.500 woningen opgenomen voor Stougjesdijk-Oost en 2.200 woningen in de periode t/m 2039.
- Op basis van het huidige inzicht is er in de periode tot en met 2031 een overschot aan plannen. Pas na 2031 lijkt er ruimte te ontstaan voor beperkte toevoeging van nieuwe plannen.

Zachte plannen op de 3-hectarekaart

Er staan 9 locaties op de 3-hectarekaart. Hiervan zijn vier locaties aangeduid als harde plancapaciteit en vijf locaties zachte plancapaciteit. De zachte plancapaciteit bestaat uit de volgende locaties:

Tabel 4.5: Huidige zachte plannen op de 3-hectarekaart tot en met 2032

Plaats	Plan	Status	Aantal woningen
's-Gravendeel	's-Gravendeel West	Zacht	279
Klaaswaal	De Bongers III	Zacht	120
Goudswaard	Locatie Westdijk	Zacht	62 (64-2 sloop)
Oud-Beijerland	Stougdijk Oost	Zacht	1.500 / 2.200
Strijen	Kleine Loo fase 1-5	Zacht	155

Bron: Gemeente Hoeksche Waard, maart 2023

Kwalitatieve woningbehoefte

Het Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard (2021) hanteren we als basis voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De nieuwbouwvraag naar woonmilieus richt zich voornamelijk op woonwijk laagbouw en dorps, de overige vraag richt zich op het woonmilieu landelijk en woonwijk laag- en hoogbouw.
- De vraag naar grondgebonden of appartement is gelijkwaardig verdeeld. Circa 40% van de vraag richt zich op huurwoningen en 60% op koopwoningen.
- De helft van de vraag richt zich op het prijssegment goedkoop en middelduur en de andere helft op het dure segment.
- Er ontstaan grote tekorten in de sociale huursector.
- Daarnaast ontstaan er grote tekorten aan grondgebonden koopwoningen. Dit komt deels door het aantal gezinnen dat toeneemt en deels omdat het aantal 55-plus huishoudens niet doorstroomt naar een nieuwe (geschikte en gewenste) woning.
- Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) appartementen stijgt. In aantallen nog niet zo omvangrijk als in de sociale huursector en grondgebonden koop. Toch is de vraagdruk op deze segmenten hoog, omdat er weinig van dit segment in de bestaande voorraad aanwezig is.

- Grondgebonden koopwoningen blijven de komende jaren populair, met name in het prijssegment tot € 600.000. Gezinnen oefenen de grootste vraag uit naar deze woningen.

Gelet op de ligging en uitstraling van de Molenpolder is het logisch dat het accent sterker ligt op het realiseren van een grondgebonden programma.