Marktbehoefte grondgebonden woningen Rijpwetering

t.b.v. ontwikkeling Straathof Rijpwetering

Thunnissen Ontwikkeling

Auteur
Ewoud Dekker

Datum	Status	Klant
07.09.21	Definitief	Thunnissen Ontwikkeling

Rebel Strategy & Development bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
T 010 275 59 95
F 010 275 59 99
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com
KvK 68 79 25 06
IBAN: NL 09 RABO 0321 9151 51

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Beschrijving Ladder voor duurzame verstedelijking 4
1.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 4
1.4 Behoefte aan wonen 4
1.5 Ruimtelijke motivering 4
1.6 Conclusie 5

2 Inleiding 6
2.1 Aanleiding 6
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 6

3 Woningbouwontwikkeling in Rijpwetering 7
3.1 Kleinschalige vraaggestuurde ontwikkeling van grondgebonden woningen met sociale huur, betaalbare koop en vrije sector 7
3.2 Locatie sluit direct aan bij bestaande dorp en ligt ingeklemd tussen bestaande woningen en (sport)voorzieningen 8
3.3 Straathof Rijpwetering ligt in woonmilieu landelijk wonen 8
3.4 Plan voorziet in grondgebonden woningen in woonmilieu landelijk wonen 8

4 Marktanalyse 9
4.1 Straathof Rijpwetering ligt in het woonmilieu landelijk wonen 9
4.2 Grote kwantitatieve vraag in ruimtelijk verzorgingsgebied Kaag en Braassem 10
4.3 Grote kwalitatieve vraag in woonmilieu landelijk wonen naar grondgebonden woningen 11

5 Planaanbod 13
5.1 Kwantitatief een totaal planaanbod van 1.927 woningen tot en met 2024, waarvan 35 in Rijpwetering 13
5.2 Kwalitatief gezien tot en met 2024, en ook daarna, zeer weinig nieuwbouw in woonmilieu landelijk wonen 13

6 Toetsing aan beleid 14
6.1 Woonagenda Gemeente Kaag en Braassem: kleinschalig en vraaggestuurd 14
6.2 Regionaal beleid Holland Rijnland: groeiende behoefte aan woonmilieu landelijk wonen 14
6.3 Provincie Zuid-Holland: stuurt op kwaliteit, niet op aantallen woningen 15

7 Motivering voor ontwikkeling buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht 16

7.1 Toevoegen uitvoerbare plannen en woningbouwplannen buiten BSD noodzakelijk om te voldoen aan woningbehoefte 16
7.2 Woonmilieu landelijk wonen is enkel aanwezig in Rijpwetering, Oude Ada, Kaag en Rijnsaterwoude 16
7.3 Rijpwetering heeft geen vrije ruimte binnen Bestaand Stads- en Dorpsgezicht voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen 17
7.4 Kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak om woningbehoefte Straathof buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht, maar wel aansluitend op ruimtelijke structuur, te realiseren 20

8 Straathof Rijpwetering voorziet in grote behoefte, past naadloos in vigerend beleid en sluit aan op de ruimtelijke structuur 21

1 Samenvatting

1.1 Aanleiding

Thunnissen Ontwikkeling (Thunnissen) heeft direct ten noorden van Rijpwetering een plan ontwikkeld met 30 grondgebonden woningen. Onder de naam Straathof heeft Thunnissen, op basis van een inloopavond waarin met bewoners vijf varianten zijn besproken, een concept-plan uitgewerkt met 30 grondgebonden woningen. Het streven is om 27% sociale huurwoningen te realiseren, 20% betaalbare koopwoningen en de rest woningen voor de vrije sector. Daaropvolgend heeft de gemeente gevraagd de woonbehoefte in kaart te brengen en de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

1.2 Beschrijving Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, waarmee de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet bovendien worden toegelicht waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling.

1.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De aard en omvang van een ontwikkeling, in relatie tot de omgeving, bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Zo is dat het geval bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen waartussen een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. In dat kader is Straathof Rijpwetering een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1.4 Behoefte aan wonen

De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de confrontatie tussen de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, en de bestaande plancapaciteit. Naast kwantitatieve aspecten, spelen kwalitatieve aspecten ook een rol bij het vaststellen van de behoefte. Bij woningen gaat het om woonmilieu, woningtype, eigendomsvorm en prijsniveaus. In het kader van voorgaande is er sprake van een grote behoefte aan de woningen in Straathof Rijpwetering, namelijk grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen.

1.5 Ruimtelijke motivering

De ruimtelijke motivering voor de ontwikkeling van Straathof bevat zowel ruimtelijke als functionele redenen. Het aantal locaties met woonmilieu landelijk wonen in de gemeente Kaag en Braassem is zeer beperkt. Locaties binnen stedelijk gebied die aan die kwalitatieve eis voldoen, kennen een beperking door het huidig gebruik. Woningontwikkeling op deze locaties is daarmee niet haalbaar. De locatie van Straathof Rijpwetering sluit aan op de ruimtelijke structuur van het dorp, waarmee aansluitend aan het dorp de vraag naar grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen kan worden ingevuld.

1.6 Conclusie

Straathof Rijpwetering voorziet in een grote behoefte aan grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen en geeft invulling aan het beleid van de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast is het, in de ogen van de regio Holland-Rijnland, noodzakelijk om uitvoerbare plannen en woningbouwplannen buiten BSD toe te voegen om te voldoen aan de woningbehoefte.

Met de realisatie van 27% sociale huurwoningen, 20% betaalbare koopwoningen en koopwoningen in hogere prijsklassen richt het zich op doelgroepen die in Rijpwetering of een vergelijkbaar woonmilieu niet of moeilijk een woning kunnen vinden. Ruimtelijk gezien sluit de ontwikkeling aan op de bestaande structuur van het dorp, zodat er een aantrekkelijke, in het gebied passende, dorpsrand gerealiseerd kan worden.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Thunnissen Ontwikkeling (Thunnissen) heeft direct ten noorden van Rijpwetering een plan ontwikkeld met 30 grondgebonden woningen. Onder de naam Straathof heeft Thunnissen vijf globale stedenkundige varianten uitgewerkt en voorgelegd aan bewoners. Daaropvolgend heeft de gemeente gevraagd de woonbehoefte in kaart te brengen en daarmee de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. In de praktijk werd de toepassing van de Ladder echter als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de wet over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking per 1 juli 2017 gewijzigd.

De belangrijkste motiveringsplicht van de Ladder luidt dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet worden toegelicht waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling.

Straathof Rijpwetering is in het kader van de Ladder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit rapport bevat de motivering voor de woningbouwontwikkeling in Rijpwetering. Het project voorziet in een behoefte naar wonen, zoals benoemd in de Ladder. Hoofdstuk 3 tot en met 6 tonen de onderbouwing van die behoefte, uitgesplitst naar een weergave van het plan, analyse van de markt, overzicht van het planaanbod en toetsing aan het beleid. In hoofdstuk 7 wordt gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Afsluitend wordt in hoofdstuk 8 geconcludeerd dat Straathof Rijpwetering in een grote behoefte voorziet, naadloos in vigerend beleid past en aansluit op de ruimtelijke structuur.

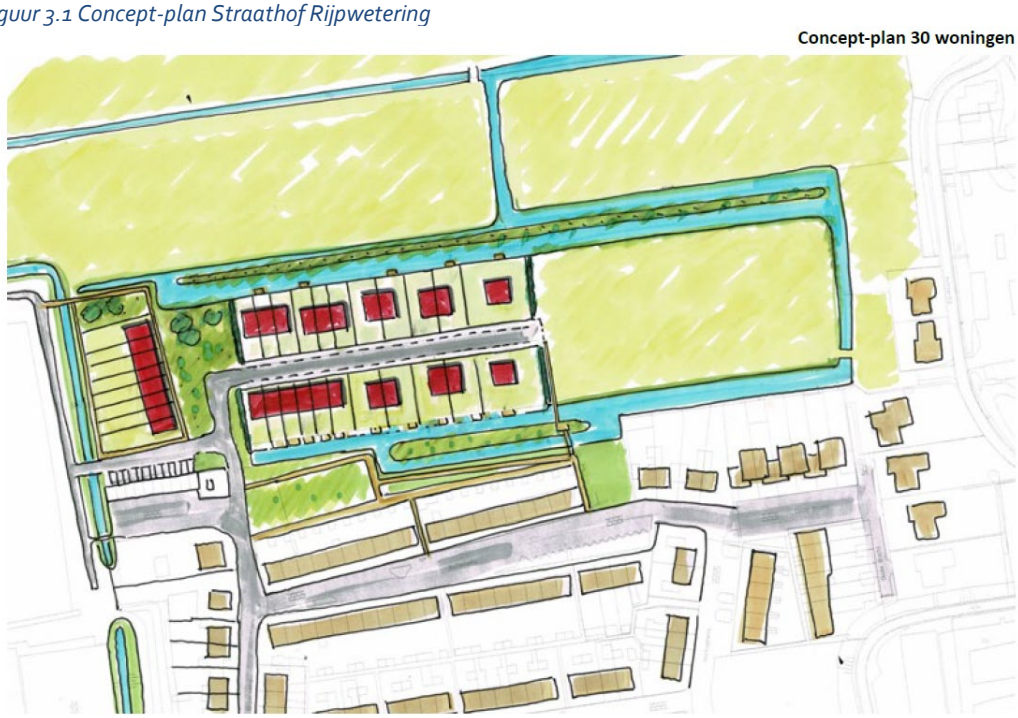
3 Woningbouwontwikkeling in Rijpwetering

De woningbouwontwikkeling Straathof in Rijpswetering is in dit rapport onderwerp van motivering. Bij het bepalen van de behoefte zijn zowel kwantiteit (aantal woningen) als kwaliteit (welk woonmilieu) van belang. Dit hoofdstuk geeft daarom inzicht in enerzijds de kenmerken van Straathof en anderzijds ligging en woonmilieu. Conclusie: Straathof Rijpwetering betreft een kleinschalige ontwikkeling met een beperkt gemeentegrens overschrijdend effect. De motivering van de lokale behoefte volgt in het volgende hoofdstuk.

3.1 Kleinschalige vraaggestuurde ontwikkeling van grondgebonden woningen met sociale huur, betaalbare koop en vrije sector

Onder de naam Straathof heeft Thunnissen, op basis van een inloopavond waarin vijf varianten zijn besproken, een concept-plan uitgewerkt met 30 grondgebonden woningen (zie hieronder). Het streven van Thunnissen is om 27% sociale huurwoningen te realiseren, 20% betaalbare koop en de rest woningen voor de vrije sector. Het concept-plan kent meerdere uitgangspunten, waaronder: nieuwe en aantrekkelijke dorpsrand, zachte overgang tussen water, groen en bebouwing, geen onaantrekkelijke achterkanten aan het open landschap, zicht-relatie tussen woningen en het open gebied, woongebied met recreatieve wandelroutes en geen afgesloten gebied, behouw van lange zichtlijnen en weidsheid Achterdijk, hoogwaardige en in het gebied passende architectuur, woningen met kappen, auto-ontsluiting in principe via bestaande wegenstructuur, parkeren op eigen terrein, bijdrage aan gedifferentieerd woningaanbod en voorzien in de lokale behoefte.

Figuur 3.1 Concept-plan Straathof Rijpwetering

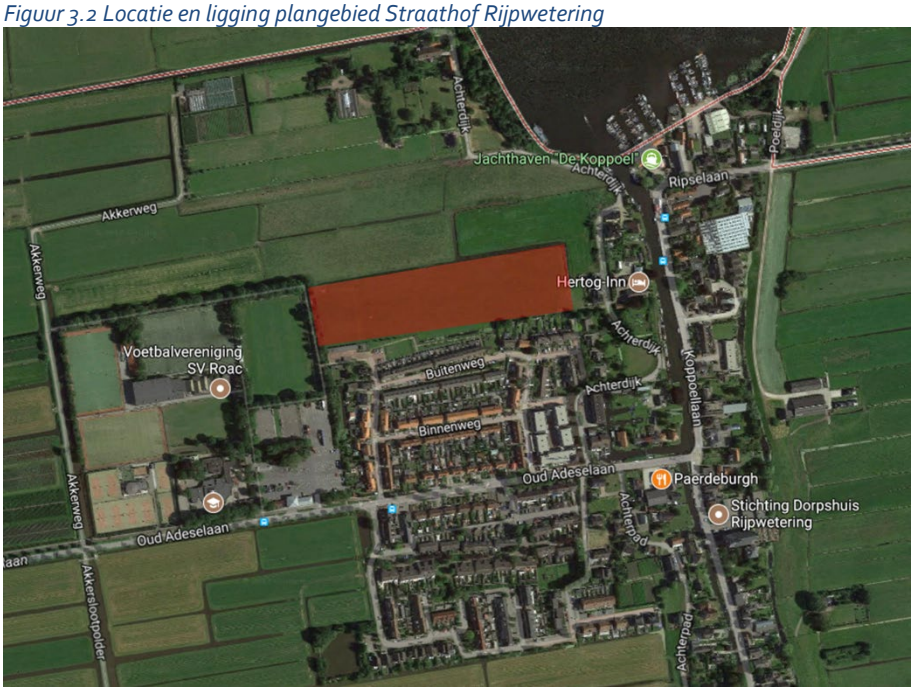


Bron: Boekje Rijpwetering, versie 26-01 (Thunnissen Bouw, 2018)

3.2 Locatie sluit direct aan bij bestaande dorp en ligt ingeklemd tussen bestaande woningen en (sport)voorzieningen

Het plan ligt direct ten noorden van Rijpwetering, een dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Kaag en Braassem in de regio Holland Rijnland binnen de provincie Zuid-Holland. De locatie (hieronder rood gearceerd) ligt ingeklemd tussen de bestaande bebouwing van Rijpwetering in het zuiden (woningen) en oosten (horeca en winkels), en de voetbalvelden van SV Roac in het westen. Aan de noordkant grenst het plangebied aan een weiland, met op zeer geringe afstand het meer Koppoel. Deze beschikt over een haven en geeft mogelijkheid tot watersport.

Figuur 3.2 Locatie en ligging plangebied Straathof Rijpwetering



3.3 Straathof Rijpwetering ligt in woonmilieu landelijk wonen

Straathof Rijpwetering ligt in het woonmilieu landelijk wonen (zie figuur 4.1). Dit woonmilieu kenmerkt zich door een overwegend groen gebied met weinig voorzieningen en een lage bebouwingsdichtheid. De bestaande bebouwing ten zuiden en oosten van de planlocatie voldoet hier aan met een mix van vrijstaande, 2^1-kap- en rijwoningen in een groene omgeving. Rijpwetering heeft een aantal voorzieningen gerelateerd aan leisure en horeca, en (water)sport.

3.4 Plan voorziet in grondgebonden woningen in woonmilieu landelijk wonen

Straathof Rijpwetering betreft de ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen, overwegend tussen de bestaande bebouwing van Rijpwetering. Het plan vergroot de woningvariatie in Rijpwetering, waardoor huishoudens de volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken zonder te hoeven verhuizen naar een ander dorp en ook starters hun eerste woning in het dorp kunnen betrekken. De kenmerken van het plan sluiten aan bij de kenmerken van het omliggende woonmilieu: verschillende woningtypen in een lage dichtheid en een overwegend groene omgeving. Het plan voegt openbaar groen en water, en speelvoorzieningen, toe aan Rijpwetering. Vanwege deze kenmerken is Straathof te typeren als kleinschalige ontwikkeling, met name gericht op de lokale vraag.

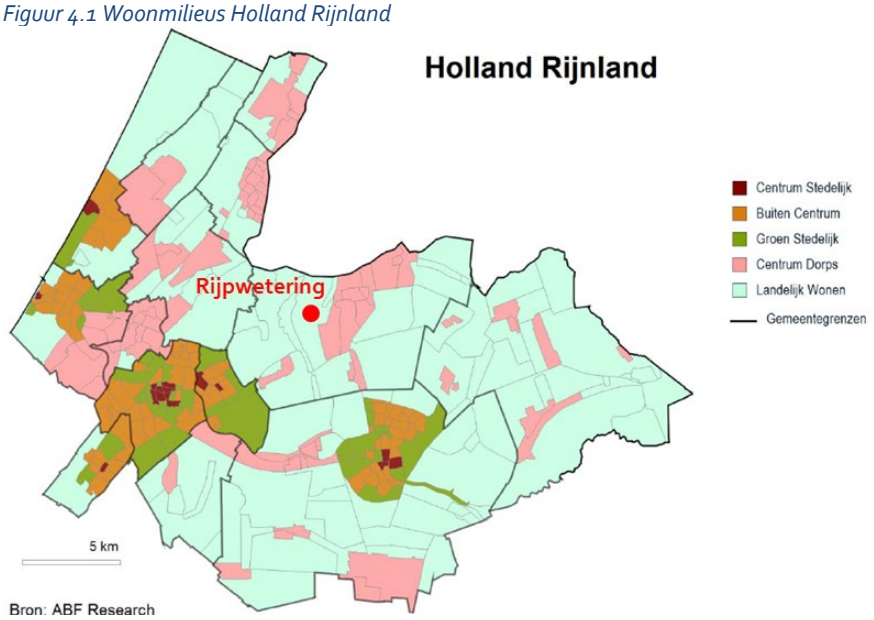
4 Marktanalyse

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag of er marktvraag is naar woningen in het woonmilieu landelijk wonen. Als eerste is op basis van het provinciale en regionale systeem van programmering het relevante ruimtelijk verzorgingsgebied geduid, primair bestaande uit de gemeente Kaag en Braassem. Daarna komt de marktvraag naar wonen in Kaag en Braassem aan bod, inclusief een onderverdeling naar kwantiteit en kwaliteit. De conclusie – er is een grote vraag naar woningen in het landelijk woonmilieu in Kaag en Braassem – gaat in op de marktbehoefte aan grondgebonden woningen in het relevante ruimtelijk verzorgingsgebied.

4.1 Straathof Rijpwetering ligt in het woonmilieu landelijk wonen

Rijpwetering ligt in het woonmilieu landelijk wonen in de gemeente Kaag en Braassem. De figuur hieronder bevat de verschillende woonmilieus in de regio Holland Rijnland. Daarop is te zien dat het noordelijke en oostelijke deel van de regio voornamelijk bestaan uit het woonmilieu landelijk wonen, met daartussen een meer stedelijk woonmilieu in Alphen aan den Rijn en het woonmilieu dorps. De gemeente Kaag en Braassem kent twee typen woonmilieus: (centrum) dorps en landelijk wonen. Het woonmilieu (centrum) dorps is te vinden in de plaatsen Roelofarendsveen, Leimuiden, Hoogmade, Oude wetering, Woubrugge en Nieuwe wetering. Landelijk wonen is, naast Rijpwetering, te vinden in Oude Ade, Kaag en Rijnsaterwoude. De kwalitatieve component van de motivering richt zich dan ook op deze laatste vier plaatsen.

Figuur 4.1 Woonmilieus Holland Rijnland



Rijpwetering komt primair tegemoet aan de lokale vraag in Rijpwetering, en secundair aan de vraag uit de gemeente Kaag en Braassem. Dat de woningmarkt in de gemeente Kaag en Braassem daarnaast onderdeel uitmaakt van een grotere regio, blijkt mede uit de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren. Uit de meest recente CBS-cijfers (2019) blijken zich 1.268 personen te hebben gevestigd in, en zijn 931 personen vertrekken uit, de gemeente Kaag en Braassem. Het binnenlands migratiesaldo was in 2019 met 337 personen positief. Van de verhuisde personen naar de gemeente kwam meer dan de helft uit gemeente in de regio. Dit illustreert de regionale functie van de gemeente Kaag en Braassem, vooral waar het gaat om de vraag naar woningen in de woonmilieus (centrum) dorps en landelijk wonen. Deze vraag kan in de omringende gemeenten en steden niet of onvoldoende worden geaccommodeerd.

4.2 Grote kwantitatieve vraag in ruimtelijk verzorgingsgebied Kaag en Braassem

4.2.1 Provinciale WBR en BP: in Kaag en Braassem tot en met 2024 jaarlijkse vraag naar 390 woningen

De provincie stelt de WBR en BP ter beschikking in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt met beide prognoses geen verplicht maximum aan het aantal woningen, maar maakt de weg vrij om minder vanuit de getallen en meer vanuit de kwaliteiten van woningbouwplannen het gesprek te voeren. Met de meer kwalitatieve benadering krijgen de WBR en BP beleidsmatig dus een andere (geen verplichtende) status.

In 2019 heeft de provincie een geüpdatete indicatie gemaakt van de woningbehoefte via het WBR en BP. De WBR is een berekening met binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente. Het WBR is te zien als basisscenario: hoeveel woningen moeten er in theorie worden bijgebouwd als er per saldo geen binnenlandse verhuizingen zouden plaatsvinden. Het BP geeft een indicatie van de potentiele kansen voor bouwprogramma's vanuit demografische ontwikkelingen. De programma's van gemeenten zijn hierin doorgerekend, waarbij vanuit demografische ontwikkelingen is bekeken of er huishoudens zijn voor die woningen. De cijfers zeggen overigens niets over woonmilieu voorkeuren of prijsklassen.

Aansluitend bij de tijdsvakken die de gemeente hanteert voor de plancapaciteit geeft de meest recente WBR een woningvraag van 390 woningen in de komende periode 2021-2024, ofwel bijna 98 woningen gemiddeld. Deze woningbehoefte ligt in lijn met de door de provincie geprognosticeerde ontwikkeling van de huishoudens. De tabel hieronder geeft de woningbehoefteraming als de bevolkingsprognose.

Tabel 4.1 Gemiddelde woningbehoefte per periode in de gemeente Kaag en Braassem

	2021-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	Totaal
Woningbehoefteraming	390	400	288	193	1.271
Huishoudensprognose	393	435	299	196	1.323

Bron: Staat van Zuid-Holland (03-05-2021)

4.2.2 Regionale Woonagenda: toevoegen uitvoerbare plannen en woningbouwplannen buiten BSD noodzakelijk om te voldoen aan woningbehoefte

In de Regionale Woonagenda 2017 is opgenomen dat de regio Holland Rijnland de komende jaren een groei kent in de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. De subregio Oost kent een vraag 500 woningen per jaar tot 2030. De helft van deze behoefte richt zich op dorpse/ landelijke woonmilieus. De regio Holland Rijnland spreekt, naast de woningvraag door de eigen inwoners, over een substantiële behoefte van buiten de regio.

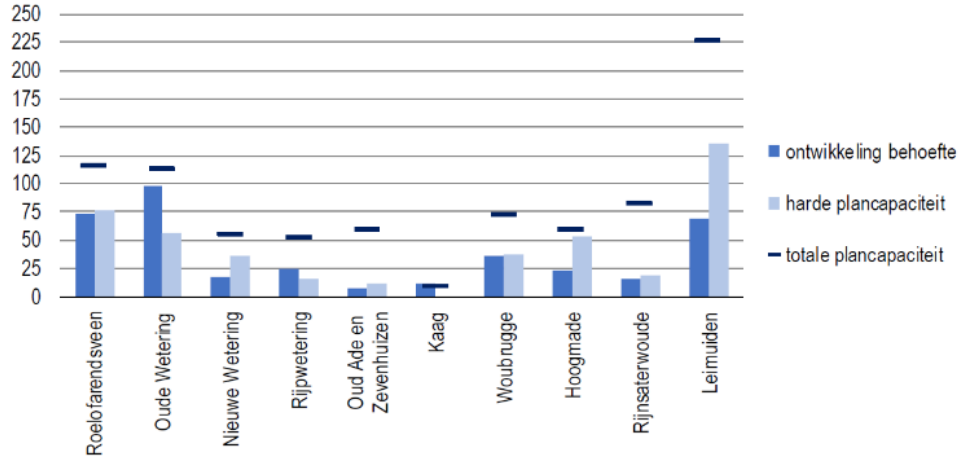
In juni 2020 is de Regionale Woonagenda geëvalueerd. Daaruit blijkt de regionale nieuwbouwopgave onverminderd groot. De regio concludeert zelfs dat een tempoversnelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de behoefte. Daarnaast is het van belang dat gemeenten in hun planvorming voldoende garanties inbouwen voor een gegarandeerde bouwstroom en rekening houden met planuitval. De regio concludeert ten aanzien hiervan dat het, gelet op de huidige plancapaciteit, nodig is om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen. Het realiseren van woningbouwplannen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht (BSD) is nodig om in te kunnen spelen op de woningbehoefte. Dat geldt zeker voor de kleinere plaatsen, omdat in dergelijke plaatsen gewoonweg minder ruimte aanwezig is om binnenstedelijk te bouwen.

4.2.3 Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem: woningbehoefte Rijpwetering is groter dan de harde plancapaciteit

In de gemeentelijke Woonagenda 2016-2026 heeft de gemeente de prioriteiten voor het woonbeleid voor de komende tien jaar vastgelegd. De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele vraag, maar ook bij de toekomstige vraag naar woningen. In 2019 heeft de gemeente het Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem, cijfermatige onderlegger voor beleid, laten opstellen. Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte sluit Rigo, dat het onderzoek in opdracht van de gemeente uitvoerde, aan bij de prognoses van de provincie.

Rigo prognosticeert in de gemeente Kaag en Braassem een toename van 380 huishoudens tot en met 2024 en een toename van 560 huishoudens tussen 2025 en 2035. Volgens Rigo leidt dat tot een behoefte aan 350 woningen tot en met 2024 en 460 woningen tussen 2025 en 2035. Onderverdeeld naar plaats leidt dat voor Rijpwetering tot een toename van 25 huishoudens tot en met 2024 en een toename van 35 huishoudens tussen 2025 en 2035, wat leidt tot een behoefte aan 20 nieuwe woningen tot en met 2024 en aan 30 nieuwe woningen tussen 2025 en 2035. De figuur hieronder toont de ontwikkeling van de behoefte tot en met 2024. Daaruit is op te maken dat de behoefte in Rijpwetering groter is dan de harde plancapaciteit.

Figuur 4.2 De netto plancapaciteit in 2018- 2025 en de ontwikkeling van het aantal huishoudens in 2018- 2025 in de kernen binnen de gemeente Kaag en Braassem (WBR prognose)



Bron: Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem, (Rigo, 2019)

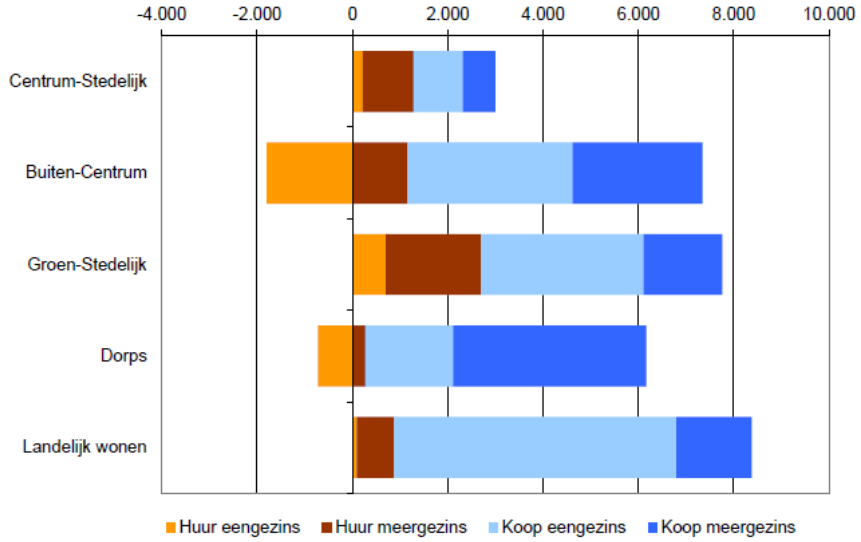
Bij bovenstaande cijfers heeft Rigo zich gebaseerd op de "harde" cijfermatige ontwikkeling van huishoudens en daaruit voortvloeiende behoefte aan nieuwe woningen, zonder rekening te houden met de kwalitatieve vraag naar woonmilieu in Kaag en Braassem. Immers, niet iedere plaats in de gemeente biedt hetzelfde woonmilieu. De paragraaf hieronder bevat daarom inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte.

4.3 Grote kwalitatieve vraag in woonmilieu landelijk wonen naar grondgebonden woningen

Het woonmilieu is voor consumenten een belangrijk criterium bij het kiezen van een nieuwe woning. In de Woningmarktverkenning Regio's Zuid Holland 2016, opgesteld door ABF Research in opdracht van de provincie staat dat de behoefte aan woningen in de woonmilieus landelijk, groen-stedelijk en buiten-centrum het sterkt toeneemt in de jaren tot 2030: dus het woonmilieu in Straathof Rijpwetering. Tot 2030 is de aanvullende behoefte aan dit woonmilieu in de gemeente Kaag en Braassem geraamd op 75 woningen per jaar (Regionale Woonagenda 2017). In de meest recente woonagenda heeft de gemeente de ambitie geuit dat ze het landelijk karakter wil behouden en het dorpse karakter wil

versterken. De gemeente wil dit realiseren door te sturen op nieuwbouwprojecten die passen bij het dorpse en landelijke karakter. Projecten in de kleine kernen moeten vraaggestuurd worden ontwikkeld.

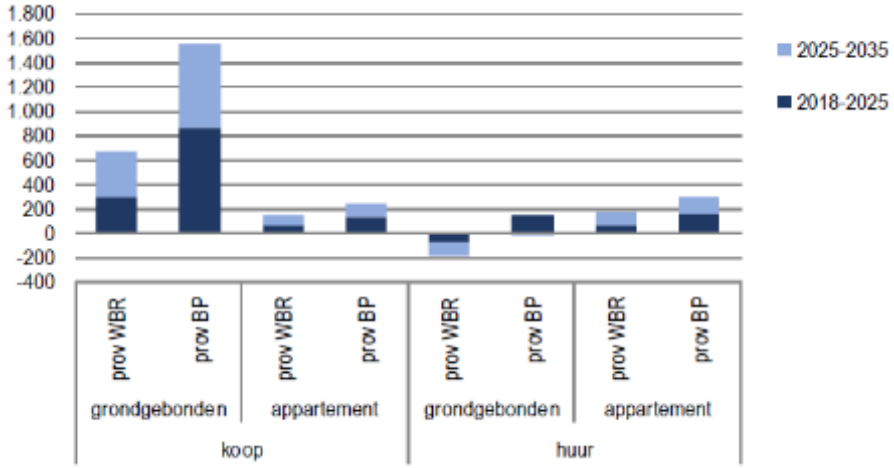
Figuur 4.3 Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type, 2017-2030 (Holland-Rijnland)



Bron: Woningmarktverkenning Regio's Zuid Holland 2016 (ABF Research, 24 november 2016)

In het woonmilieu landelijk wonen groeit de behoefte aan eengezinskoopwoningen veruit het sterkst, zie de figuur hierboven. Ook is er een groeiende behoefte aan koopappartementen. De behoefte aan nieuwe huurwoningen is beperkt. Voorgaande blijkt ook uit het de gemeentelijke woonagenda, waarin de gemeente aangeeft te streven naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de actuele en toekomstige vraag naar woningen. De vraag is het grootst naar grondgebonden woningen, koop en huur. In het Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem, dat de gemeente in 2019 liet uitvoeren, concludeert Rigo eveneens dat de nadruk binnen het woningbouwprogramma moet liggen op de grondgebonden koopsector.

Figuur 4.4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Kaag en Braassem



Bron: Woningmarktonderzoek Kaag en Braassem, (Rigo, 2019)

5 Planaanbod

Dit hoofdstuk geeft het planaanbod aan woningen in het woonmilieu landelijk wonen in de gemeente Kaag en Braassem. De conclusie – er is een grote behoefte (vraag – planaanbod) aan grondgebonden woningen in een dergelijk milieu – volgt in het laatste hoofdstuk en gaat in op de vraag minus het aanbod en geeft inzicht in de actuele regionale behoefte naar wonen.

5.1 Kwantitatief een totaal planaanbod van 1.927 woningen tot en met 2024, waarvan 35 in Rijpwetering

De Woningbouwplanning 2021 geeft de woningbouwprogrammering per plaats in de gemeente Kaag en Braassem. In Rijpwetering zijn 47 woningen gepland, waarvan 35 woningen in de jaren tot en met 2024. Van die 47 woningen classificeert de gemeente 7 woningen als hard aanbod en 40 woningen als zacht aanbod. Straathof valt onder het zachte planaanbod.

Tabel 5.1 Woningbouwplanning (hard en zacht) per kern in gemeente Kaag en Braassem

Woonmilieu	kern	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.	Totaal
Landelijk wonen	Rijpwetering	1	10	6	18	12	47
	Rijnsaterwoude	14	23	15	25	0	77
	Kaag	0	11	18	0	0	29
	Oud Ade	13	18	5	6	0	42
Subtotaal		*28*	*62*	*44*	*49*	*12*	*195*
(centrum) dorps	Hoogmade	3	33	14	0	0	50
	Leimuiden	26	70	53	111	32	292
	Nieuwe Wetering	4	48	6	0	0	58
	Oude Wetering	34	29	18	15	163	259
	Roelofarendsveen*	582	354	217	0	429	1.582
	Woubrugge	46	24	22	35	26	153
Subtotaal		*695*	*558*	*330*	*161*	*650*	*2.394*
Totalen		**723**	**620**	**374**	**210**	**662**	**2.589**

** inclusief Aan de Braassem in het woonmilieu (centrum) dorps, die van grote betekenis is voor de (boven)regionale vraag*
Bron: Woningbouwplanning 2021 (gemeente Kaag en Braassem, 2021)

5.2 Kwalitatief gezien tot en met 2024, en ook daarna, zeer weinig nieuwbouw in woonmilieu landelijk wonen

Zoals hierboven toegelicht kent de gemeente Kaag en Braassem twee typen woonmilieus: (centrum) dorps en landelijk wonen. Buiten dat de (boven)regionale vraag met name wordt opgevangen in het project Aan de Braassem, ligt dit project in het woonmilieu (centrum) dorps. De andere woningbouwplannen in Roelofarendsveen, Leimuiden, Hoogmade, Oude Wetering, Nieuwe Wetering en Woubrugge liggen tevens in dit woonmilieu. De plaatsen Rijpwetering, Rijnsaterwoude, Kaag en Oud Ade hebben het woonmilieu landelijk wonen.

Uit de gemeentelijke Woningbouwplanning 2021 blijkt dat, van het totale planaanbod, slechts 195 woningen zijn gelegen in het woonmilieu landelijk wonen. De overige 2.394 woningen zijn gepland in het woonmilieu (centrum) dorps. Na 2025 heeft de gemeente Kaag en Braassem helemaal geen woningen gepland in het landelijk woonmilieu.

6 Toetsing aan beleid

Uit diverse onderzoeken blijkt een groeiende vraag naar woningen in het woonmilieu landelijk wonen. Zowel de gemeente Kaag en Braassem als de regio Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland hebben beleid opgesteld om dit woonmilieu te versterken, onder behoud van het dorpse en landelijke karakter, waarbij wordt voorzien in het woningtype waar behoefte aan is. Het beleid is dat dat betreft helder en eenduidig. Straathof Rijpwetering geeft concreet invulling aan het ingezette beleid.

6.1 Woonagenda Gemeente Kaag en Braassem: kleinschalig en vraaggestuurd

De gemeente Kaag en Braassem stelt periode een gemeentelijke woonagenda op met een analyse van de ontwikkelingen in de woningmarkt en het te voeren beleid op het gebied van wonen. De meest recente woonagenda is vastgesteld in april 2016, waarin het woonbeleid voor de komende tien jaar is vastgelegd. De agenda vormt een kompas welke richting geeft, maar ook ruimte biedt, om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen. De gemeente wil dat de eigen inwoners een woning kunnen vinden in de gemeente en niet hoeven uit te wijken naar andere gemeenten.

Binnen de woonagenda heeft de gemeente vier trends gedefinieerd, met daaronder de verschillende ambities en bijpassen instrumenten:

1. Aantrekkelijke kernen in het groene hart:
    a. Woningbehoefte faciliteren met behoud van het groene karakter
    b. Realisatie van Braassemerland vooral voor de bovenregionale woningbehoefte
    c. Bouwen voor zowel de actuele als de toekomstige vraag naar woningen, zodat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor alle doelgroepen
2. Betaalbaar en geschikt wonen:
    a. Afspraken maken met corporaties over de sociale huurvoorraad
    b. Betaalbaarheid garanderen via duurzaamheidsmaatregelen
    c. Doorstroming stimuleren door woningbouw voor senioren en lage inkomens
3. Wonen met zorg:
    a. Aanpassen woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen
    b. De lokale en sociale netwerken waarvan ouderen ondersteuning ondervinden in stand houden
    c. Ruimte bieden aan specifieke woonvormen voor ouderen en andere zorgdoelgroepen
    d. Ondersteuning en vervoer voor ouderen en andere niet-mobiele inwoners van de kleine kernen
4. Leefbare dorpen:
    a. Grootschalige woningbouwplannen concentreren in de grote kernen, voor voldoende voorzieningen en diensten in de nabije omgeving
    b. In de kleine kernen is er ruimte voor kleinschalige, vraaggestuurde woningbouwplannen
    c. Aanpasbaar bouwen, zodat de woningvoorraad kan meebewegen met de demografische ontwikkelingen

6.2 Regionaal beleid Holland Rijnland: groeiende behoefte aan woonmilieu landelijk wonen

De regio Holland Rijnland stelt periodiek een woonagenda op; de meest recente dateert van 20 februari 2018. De woonagenda werkt als een leidraad om in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden en ontwikkelingen, zodat gemeenten binnen de regio optimaal aan de slag kunnen en de regionale woningmarkt versterken.

Holland Rijnland wil voorzien in zowel de kwantitatieve woningbehoefte van de regio, als ook ruimte bieden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030. De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in regio de komende jaren verder zal toe nemen. Daarnaast vindt de regio het ook van belang om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte. Dit moet aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste type woningen op de juiste plaats. Hierin willen de gemeenten aansluiten bij de marktkansen in de subregio's. Als eerder vermeld is de woonomgeving medebepalend voor de beleving en leefbaarheid van inwoners. Gemeenten in de regio streven naar een woningbouwprogrammering die aansluit bij de woningbehoefte naar woonmilieus. In subregio Oost is een groeiende behoefte aan woningen in de woonmilieus dorps en landelijk wonen. Tot slot is er een schaarste aan sociale huurwoningen geconstateerd. De gemeenten hebben in hun woonvisies opgenomen om te streven naar voldoende sociale woningen. Gestreefd wordt naar een gemiddeld aandeel van 15% sociale huurwoningen in de nieuwbouw.

6.3 Provincie Zuid-Holland: stuurt op kwaliteit, niet op aantallen woningen

Zoals in paragraaf 4.2.1 toegelicht, stelt de provincie iedere drie jaar een Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) op. De geprognosticeerde woningaantallen zijn richtinggevend, en betreffen geen verplicht maximum dat mag worden gerealiseerd. Met deze kwalitatieve benadering krijgen de WBR en BP beleidsmatig dus een andere (geen verplichtende) status. Uit zowel de WBR als BP blijkt een grote woningbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem.

7 Motivering voor ontwikkeling buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht

Vanuit het perspectief van duurzaamheid streeft de Ladder zoveel mogelijk naar ontwikkelingen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgezicht. Als Bestaand Stads- en Dorpsgezicht (BSD) wordt aangemerkt: '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'. Ondanks de ligging buiten BSD is de ontwikkeling van Straathof gewenst omdat er binnen BSD onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

7.1 Toevoegen uitvoerbare plannen en woningbouwplannen buiten BSD noodzakelijk om te voldoen aan woningbehoefte

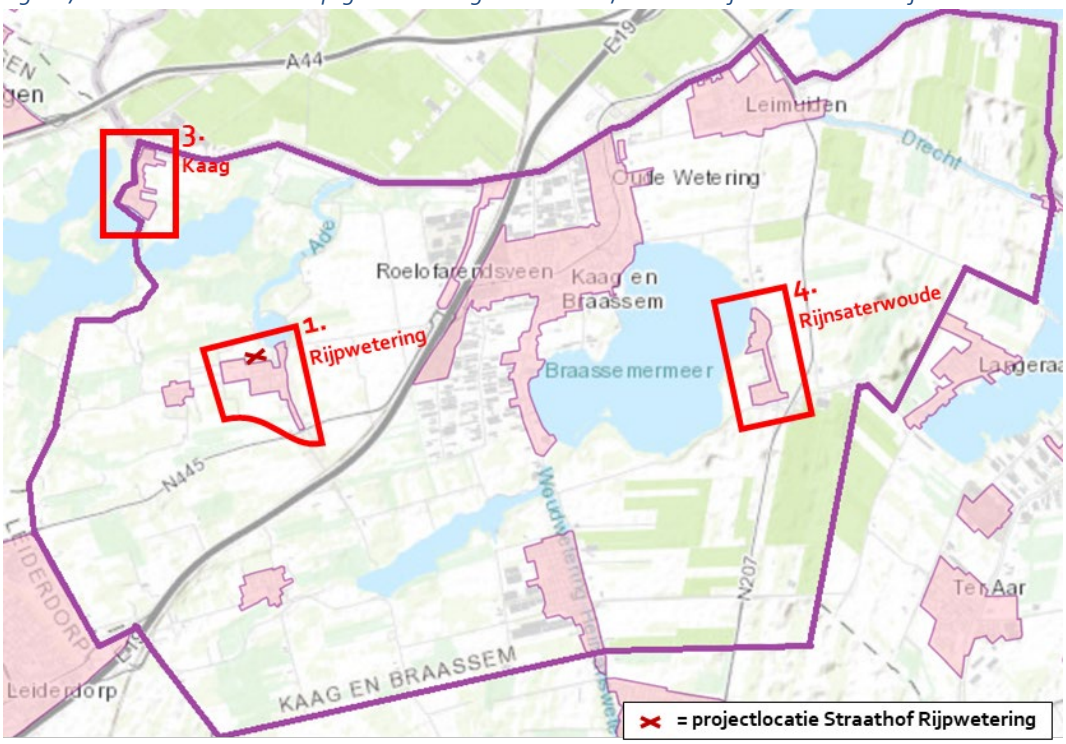
In de evaluatie van de Regionale Woonagenda uit 2020 concludeert de regio dat een tempoversnelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de behoefte. Daarnaast is het van belang dat gemeenten in hun planvorming voldoende garanties inbouwen voor een gegarandeerde bouwstroom en rekening houden met planuitval. De regio concludeert ten aanzien hiervan dat het, gelet op de huidige plancapaciteit, nodig is om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen.

Het realiseren van woningbouwplannen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht (BSD) is nodig om in te kunnen spelen op de woningbehoefte. De regio kiest voor balans tussen inbreiding en uitbreiding. De percentages inbreiding en uitbreiding zijn niet hard vastgelegd, maar gemiddeld wordt 67% van de woningbouwopgave in de komende jaren gerealiseerd binnen BSD en 33% daarbuiten. Het relatief hoge percentage buiten BSD in de subregio's Noord en Oost, waar Rijpwetering onder valt, is deels te verklaren aan de hand van het meer rurale karakter en de kleinere omvang van de plaatsen, waardoor de opgave slechts beperkt binnenstedelijk is op te lossen. Kortgezegd is er in plaatsen als Rijpwetering, maar ook de andere plaatsen in de gemeente, geen tot weinig ruimte om binnenstedelijk te bouwen.

7.2 Woonmilieu landelijk wonen is enkel aanwezig in Rijpwetering, Oude Ada, Kaag en Rijnsaterwoude

De ontwikkeling Straathof Rijpwetering vervult de kwalitatieve behoefte aan woningen in het woonmilieu landelijk wonen in de gemeente Kaag en Braassem. Naast Rijpwetering is dit woonmilieu enkel te vinden in de plaatsen Oude Ade, Kaag en Rijnsaterwoude. In de figuur hieronder zijn deze plaatsen rood omlijnd en zijn de grenzen van Bestaand Stads- en Dorpsgezicht in paars weergegeven. Deze plaatsen zijn geanalyseerd op mogelijke ontwikkelruimte binnen BSD, waarbij niet alleen is gekeken naar fysieke ruimte, maar ook naar (on)mogelijkheden wat betreft perceelgrootte, eigendom, ontsluiting en haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Figuur 7.1 Bestaand stads- en dorpsgebied in Kaag en Braassem, met landelijk wonen rood omlijnd



Bron: Kansenkaart Zuid-Holland (Springco, 2018)

7.3 Rijpwetering heeft geen vrije ruimte binnen Bestaand Stads- en Dorpsgezicht voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen

De kaart hieronder is een combinatie van een luchtfoto en de grenzen van BSD. Fysieke ruimte voor inbreiding is nagenoeg afwezig. Waar het noordwesten wel fysieke ruimte heeft, wordt deze volledig gebruikt door sportvereniging SV Roac. In Rijpwetering zijn zes kadastrale percelen met een eigen ontsluitingsmogelijkheid aan de openbare weg nog niet bebouwd. Het gaat om de kadastrale percelen 3017, 3019, 3957, 3021, 3397 en 3398. Deze percelen zijn echter in gebruik als weide voor geiten en schapen. Waar in theorie ruimte is voor zes woningen is er in de praktijk geen ruimte.

Conclusie is dat Rijpwetering binnen BSD geen vrije ruimte heeft om de grote behoefte aan nieuwe woningen in het woonmilieu landelijk wonen in te vullen. De projectlocatie Straathof sluit ruimtelijk wel goed aan bij het Bestaand Stads- en Dorpsgebied van Rijpwetering; het 'vult' een open locatie die wordt omringd door bestaande functies. Daarmee wordt een aantrekkelijke, in het gebied passende, dorpsrand gerealiseerd.

Figuur 7.2 Rijpwetering Bestaand Stads- en Dorpsgezicht en theoretisch vrije ruimte

Bron: Kansenkaart Zuid-Holland (Springco, 2018)

De fysiek vrije ruimte binnen BSD in het nabijgelegen Oude Ade beperkt zich tot slechts één kadastraal perceel, namelijk nummer 159. Net als in Rijpwetering is de grond in gebruik.

Figuur 7.3 Oude Ade Bestaand Stads- en Dorpsgezicht en theoretisch vrije ruimte

Bron: Kansenkaart Zuid-Holland (Springco, 2018)

Kaag heeft binnen BSD geen vrije kadastrale percelen, die vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.

Figuur 7.4 Kaag Bestaand Stads- en Dorpsgezicht en theoretisch vrije ruimte

Bron: Kansenkaart Zuid-Holland (Springco, 2018)

In Rijnsaterwoude is binnen BSD fysiek ruimte op de kadastrale percelen 1151, 1489, 3089, 3091 en 3086 langs het Molenpad.

Figuur 7.5 Rijnsaterwoude Bestaand Stads- en Dorpsgezicht en theoretisch vrije ruimte

Bron: Kansenkaart Zuid-Holland (Springco, 2018)

7.4 Kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak om woningbehoefte Straathof buiten Bestaand Stads- en Dorpsgezicht, maar wel aansluitend op ruimtelijke structuur, te realiseren

De realisatie van 30 grondgebonden woningen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in het woonmilieu landelijk wonen kan in Rijpwetering, waar een grote behoefte is aan nieuwe woningen, noch elders in de gemeente Kaag en Braasem worden ingevuld. Waar er beperkt fysiek ruimte lijkt te zijn binnen BSD zijn dit kleine kadastrale percelen die reeds in gebruik zijn door de eigenaren. Dit zijn dus geen vrijelijk beschikbare gronden voor woningbouw. De projectlocatie Straathof sluit ruimtelijk wel goed aan bij het Bestaand Stads- en Dorpsgebied van Rijpwetering; het 'vult' een open locatie die wordt omringd door bestaande functies. Daarmee wordt een aantrekkelijke, in het gebied passende, dorpsrand gerealiseerd.

8 Straathof Rijpwetering voorziet in grote behoefte, past naadloos in vigerend beleid en sluit aan op de ruimtelijke structuur

Er is een grote behoefte aan grondgebonden woningen in het woonmilieu landelijk wonen, en daarmee aan de ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen in Straathof Rijpwetering. Uit de prognoses en conclusies van de gemeente, regio en provincie blijkt het aanbod in de gemeente Kaag en Braassem te gering om te voldoen aan de grote behoefte aan woningen in het woonmilieu landelijk wonen. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief.

Daar komt bij dat partijen in de afgelopen jaren relatief weinig nieuwe woningen hebben gerealiseerd waardoor het tekort in de voorgaande jaren is opgelopen. Bovenop de hierboven weergegeven vraag naar woningen komt een latente vraag vanuit de afgelopen jaren, feitelijk dus een inhaalslag en een tijdelijk grotere vraag naar woningen.

Naast de marktbehoefte geeft de ontwikkeling van Straathof Rijpwetering invulling aan het beleid van de gemeente Kaag en Braassem. Het project betreft een kleinschalige vraaggestuurde ontwikkeling, met behoud van het groene karakter van het dorp. Het project richt zich met de realisatie van sociale huur-/ koopwoningen en verschillende typen grondgebonden koopwoningen op doelgroepen die in Rijpwetering niet of moeilijk een woning kunnen vinden. Straathof Rijpwetering draagt daarmee bij aan de vitaliteit van het dorp, en voegt "groene" en "blauwe" openbare voorzieningen toe als een (speel)park en toegankelijk water.

Ook geeft het concreet invulling aan het regionaal beleid: toevoegen van woningen in het woonmilieu landelijk wonen, met minimaal 15% sociale huurwoningen (het project bevat 27% sociale huur-en 20% betaalbare koopwoningen). De provincie stuurt meer op kwaliteit dan kwantiteit, en houdt geen plannen tegen op basis van woningaantallen. Buiten dat het project kwalitatief passend is, past het geringe aantal van 30 grondgebonden woningen ook binnen de provinciale woningbehoefteprognoses (ze hierboven).

Tenslotte kan een ontwikkeling met de kwaliteit van Straathof Rijpwetering niet in Bestaand Stads- en Dorpsgezicht worden ingepast. De projectlocatie Straathof sluit echter aan op de ruimtelijke structuur van het dorp Rijpwetering; het 'vult' een open locatie die wordt omringd door bestaande functies. Daarmee wordt een aantrekkelijke, in het gebied passende, dorpsrand gerealiseerd.