



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Giessen-Rijswijk - Centrumplan 2018

Gemeente Woudrichem

Datum: 4 januari 2018
Projectnummer: 140535

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeftte woningen	8
2.4	Behoeftte detailhandel	14
2.5	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

De gemeente Woudrichem heeft in het kader van de leefbaarheid van de kernen Giessen en Rijswijk een ambitie om een gezamenlijk centrum voor de kernen te realiseren. Het nieuwe centrum zal onder andere bestaan uit een cluster van enkele dagvoorzieningen en een brede school. Voor de brede school is reeds een separate juridische procedure doorlopen. De clustering van de centrumvoorzieningen op een nieuwe locatie maakt dat de voormalige winkel- en schoollocaties leeg komen te staan. Op deze 3 locaties, gelegen in een omgeving met overwegend woonfuncties, is woningbouw voorzien. De realisatie van het cluster van dagvoorzieningen en de herontwikkeling van de voormalige winkel- en schoollocaties zijn niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de leefbaarheid van beide kernen op de lange termijn te kunnen garanderen en te verbeteren is de gemeente

bereid om een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkelingen vast te stellen. Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging van de 4 deelgebieden weergegeven.



Globale ligging deelgebieden binnen de kernen Giessen en Rijswijk (Bron: PDOK Viewer).

De 4 deelgebieden vormen gezamenlijk het plangebied van de benodigde bestemmingsplanherziening. In de beoogde situatie bestaat het plangebied uit circa 1.750 m² bvo detailhandel, waaronder een supermarkt, en 89 woningen, verspreid over de 4 deelgebieden. 28 woningen zijn appartementen en de overige 61 woningen zijn grondgebonden. Voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementen geldt dat er een grote diversiteit aan prijscategorieën in het plangebied wordt beoogd. Binnen het programma ligt de nadruk op het middeldure en goedkope koopsegment, maar is ook ruimte voor een aantal dure koopwoningen (zowel gestapeld als grondgebonden). Daarmee voorziet het plan in de woonwens van een brede doelgroep.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een cluster van dagvoorzieningen (circa 1.750 m² bvo) en de herontwikkeling van de voormalige winkel- en schoollocaties ten behoeve van woningbouw (89 woningen) binnen de bebouwde kom van de kernen Giessen en Rijswijk. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook blijkt uit de overzichtsuitspraak³ van de Afdeling dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² dat deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Aangezien het cluster van dagvoorzieningen een grotere omvang heeft dan 500 m² is ook hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Brabant geborgd in de Verordening ruimte (art. 4.3). Hierin is vastgelegd, dat de (sub)regionale afspraken over de gemeentelijke woningbouwprogrammering (en steeds voor de eerstvolgende tienjaarsperiode) jaarlijks worden herijkt en geactualiseerd. Het is vervolgens aan gemeenten in lijn hiermee te sturen op de inzet van het eigen planaanbod voor woningbouw, (tijdig) nieuwe plancapaciteit aan te maken of plannen in de tijd te 'herpositioneren'. Hierbij spelen naast kwantitatieve, vooral ook kwalitatieve én – in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking – ruimtelijke aspecten een rol. In artikel 4.7 van de Verordening is eenzelfde regeling opgenomen ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen.

De gemeente Woudrichem behoort tot de RRO-regio West-Brabant en maakt daarin samen met de gemeenten Aalburg en Werkendam onderdeel uit van de subregio Land van Heusden en Altena. Binnen de RRO-regio en de subregio worden de (woningbouw)afspraken voor de gemeente Woudrichem gemaakt.

Verhuisbewegingen gemeente Woudrichem

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 48% van alle gevestigde personen in de gemeente Woudrichem uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Woudrichem in 2016

Verhuisbewegingen Woudrichem	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Woudrichem	550	47,6%
Vanuit andere gemeenten	560	48,5%
Vanuit het buitenland	45	3,9%
Totaal aantal verhuizingen	1.155	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

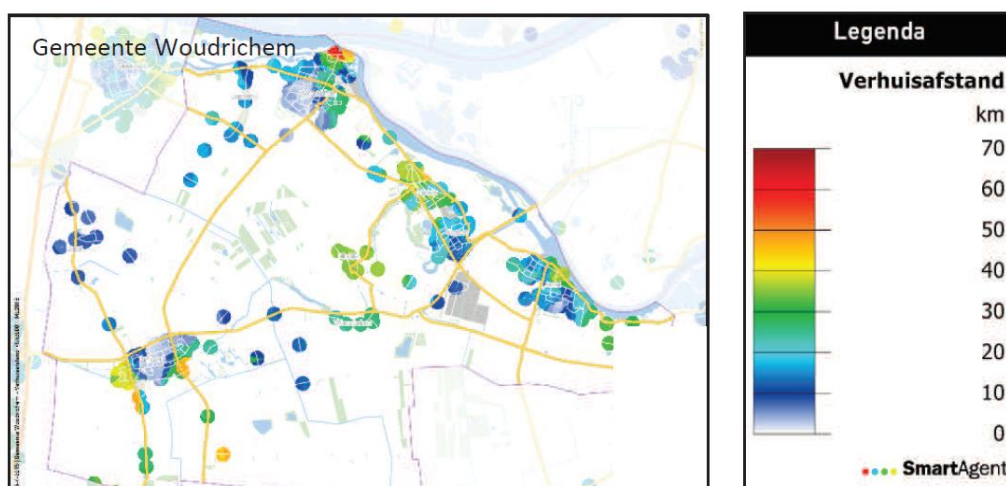
Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de buurgemeenten Werkendam en Aalburg. In mindere mate is sprake van een verhuisrelatie met de gemeenten Gorinchem, Zaltbommel en Breda.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Woudrichem naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Woudrichem	550	47,6%
Werkendam	133	11,5%
Aalburg	70	6,1%
Gorinchem	37	3,2%
Zaltbommel	27	2,3%
Breda	24	2,1%
Eindhoven	19	1,6%
Rotterdam	16	1,4%
Geertruidenberg	15	1,3%
Giessenlanden	12	1,0%
Utrecht	11	1,0%
Elders	241	20,9%
Totaal	1.155	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bovengenoemde verhuisbewegingen worden ondersteund door de gegevens uit de regionale woonvisie van Land van Heusden en Altena. Binnen deze woonvisie is voor iedere gemeente op kaart weergegeven welke afstand men naar de huidige woning is verhuisd. Het betreft de verhuizingen in de periode 2005-2013 en geeft weer of sprake is van een lokale, regionale of bovenregionale woningmarkt. Uit de gegevens blijkt dat voornamelijk Woudrichem mensen van buiten trekt. In mindere mate geldt dat ook voor de kernen Uitwijk en Waardhuizen. Voor Giessen en Rijswijk is de markt lokaal te noemen en geldt dat de verhuisafstand tussen de 0 en 30 kilometer betreft.



Verhuisafstanden gemeente Woudrichem (Bron: Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena).

Gelet op de aard (voorzieningen in de dagelijkse behoeften) en omvang van het beoogde cluster van detailhandelsvoorzieningen wordt gesteld dat het verzorgingsgebied/marktgebied van deze ontwikkeling in eerste instantie ook van lokale aard (bewoners en bezoekers van Giessen en Rijswijk) is, vergelijkbaar met de woningbouwontwikkelingen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Woudrichem met een uitloop richting de buurgemeenten Werkendam en Aalburg (de subregio Land van Heusden en Altena).

2.3 Behoeftte woningen

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2017) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Woudrichem van 5.850 in 2017 toeneemt naar 6.280 huishoudens in 2040. De prognose voor de huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Woudrichem 2017-2040

Typen huishoudens	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040
Eenpersoonshuishoudens	1.525	2.245	720
Samenwonenden	3.980	3.620	-360
- zonder kind(eren)	1.955	1.765	-190
- met kind(eren)	2.020	1.855	-165
Eenouderhuishoudens	330	390	60
Overige huishoudens	15	30	15
Totaal aantal huishoudens	5.850	6.280	430

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2017) Provincie Noord-Brabant.

Uit de tabel is af te leiden dat de huishoudensgroei voornamelijk voortkomt uit de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarmee kan gesteld worden dat er gezien de huishoudensontwikkeling vraag is naar 430 woningen.

Regionale Agenda Wonen

Conform het gestelde in de provinciale verordening worden jaarlijks de regionale woningbouwafspraken vastgelegd. Dit gebeurt in de Regionale Agenda Wonen van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. De woningbouwafspraken die binnen dit regionaal overleg gemaakt worden zijn gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2014). De Regionale Agenda Wonen richt zich op de periode 2016-2025. In de Regionale Agenda Wonen is de regionale woningbouwopgave voor deze periode afgezet tegen de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Navolgende tabel geeft dit overzicht weer.

Tabel: Verhouding woningbouwopgave en -plannen West-Brabant 2016-2025

Regio West-Brabant Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025						
Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	14.265	15.095	9.568	67%	9.364	66%
Subregio LvHA	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Aalburg	760	796	394	52%	394	52%
Werkendam	1.295	1.309	572	44%	514	40%
Woudrichem	545	378	363	67%	359	66%
Subtotaal	2.600	2.483	1.329	51%	1.267	49%
Subregio West	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Bergen op Zoom	2.975	3.131	2.234	75%	1.619	54%
Halderberge	890	788	537	60%	537	60%
Moerdijk	1.565	1.020	781	50%	781	50%
Roosendaal	3.115	3.034	1.411	45%	1.411	45%
Rucphen	515	663	258	50%	250	49%
Steenbergen	830	641	456	55%	456	55%
Woensdrecht	320	477	109	34%	109	34%
Subtotaal	10.210	9.754	5.786	57%	5.163	51%
Regio West-Brabant	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Totaal	27.075	27.332	16.683	62%	15.794	58%
Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012, 2013, 2014 en 2015 - De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014 - CBS-Statline, juli 2015 (BAG) De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.						

Bron: Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant.

Uit deze 'confrontatie' volgt voor de gemeente Woudrichem dat er regionaal is afgestemd dat de gemeente een woningbouwopgave van 545 woningen kent in de periode 2016 tot en met 2025. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is nu sprake van een plancapaciteit van 378, waarvan 363 harde plancapaciteit is en 15 zachte plancapaciteit. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Dit betekent dat er nog ruimte in de gemeentelijke woningbouwprogrammering is voor de toevoeging van extra woningbouwplannen (545-363 = 182 woningen). Ook subregionaal gezien geldt dat er voor het Land van Heusden en Altena nog ruimte is voor de toevoeging van extra woningen aan de plancapaciteit. Dit maakt dat de 89 voorgenomen woningen uit voorliggend plan passen binnen de kwantitatieve opgave die de gemeente Woudrichem kent.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Woudrichem en het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkingsopbouw qua leeftijd. De prognose voor de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling gemeente Woudrichem 2017-2040

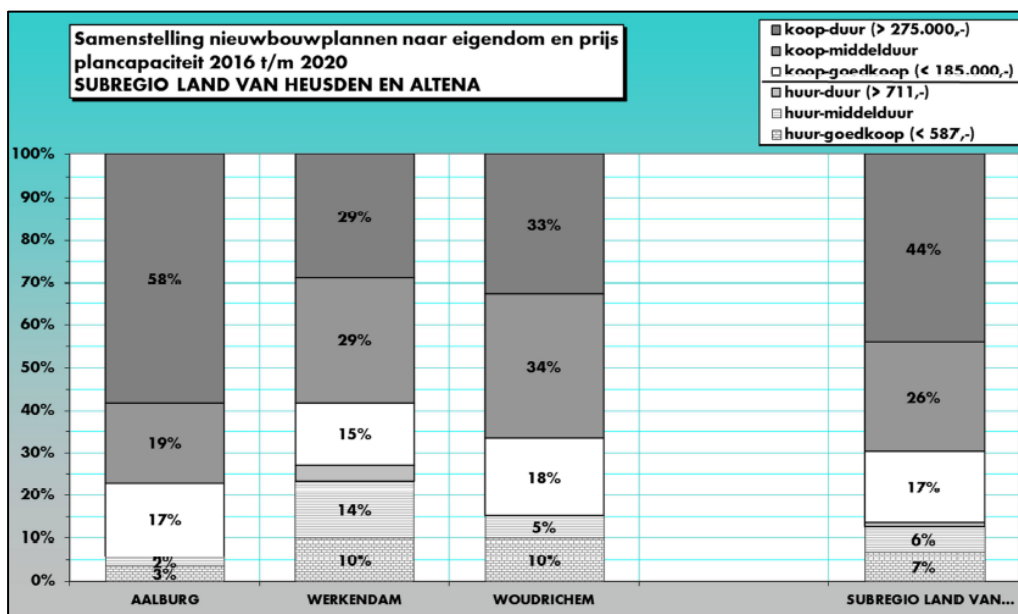
Leeftijd (%)	2017	2040
0-14 jaar	17,1	13,8
15-29 jaar	16,9	13,4
30-54 jaar	32,9	29,6
55-64 jaar	13,7	11,2
65-74 jaar	11,8	14,0
75+	7,7	18,1
55+	33,2	43,3
65+	19,5	32,1
Totaal	100	100

Bron: Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose (actualisering 2017) Provincie Noord-Brabant.

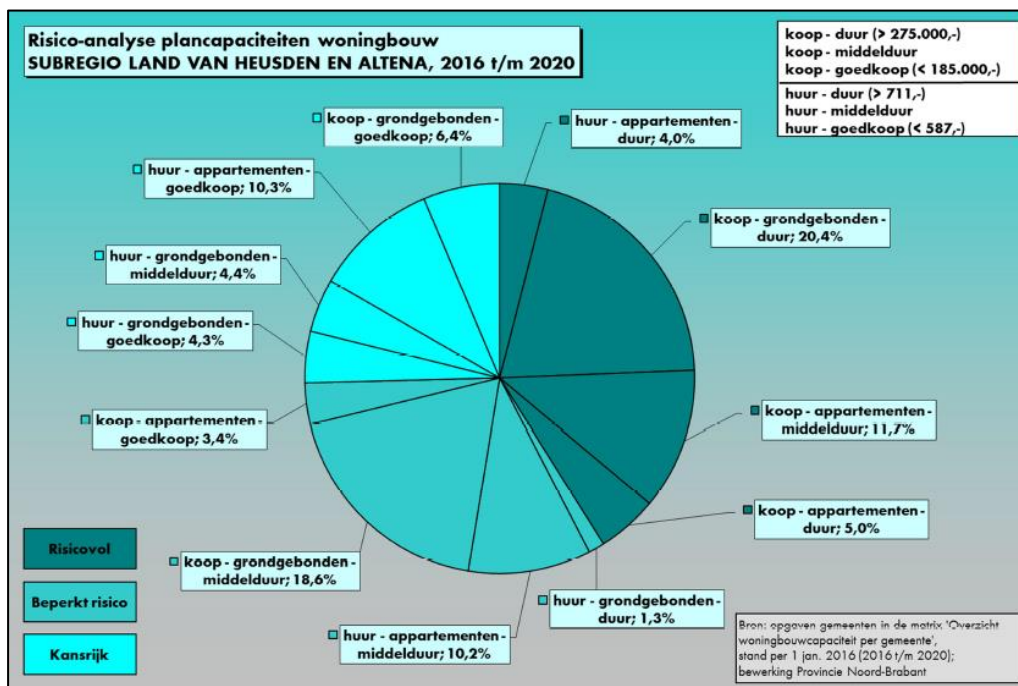
Uit de tabel is af te leiden dat het aandeel ouderen (65+) tot 2040 relatief gezien toeneemt. Het aandeel jongeren en (jong)volwassenen (65-) neemt in de periode 2017-2040 juist af. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van ontgroening en vergrijzing. Uit de eerder beschreven huishoudensontwikkeling bleek al dat het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren flink zal toenemen.

Regionale Agenda Wonen

Naast de kwantitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogrammering is in de Regionale Agenda Wonen ook gekeken naar de kwalitatieve samenstelling van de woningbouwprogramma's. Daaruit volgt dat binnen de subregio Land van Heusden en Altena het grootste deel van de nieuwbouwplannen bestaat uit dure koopwoningen. Aan de hand van de samenstelling van de nieuwbouwplannen is vervolgens een risicoprofiel voor de subregio opgesteld waarin risicovolle en kansrijke woningtypen zijn aangemerkt. Met name het dure segment wordt als risicovol gezien. Huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn kansrijk binnen de regio.



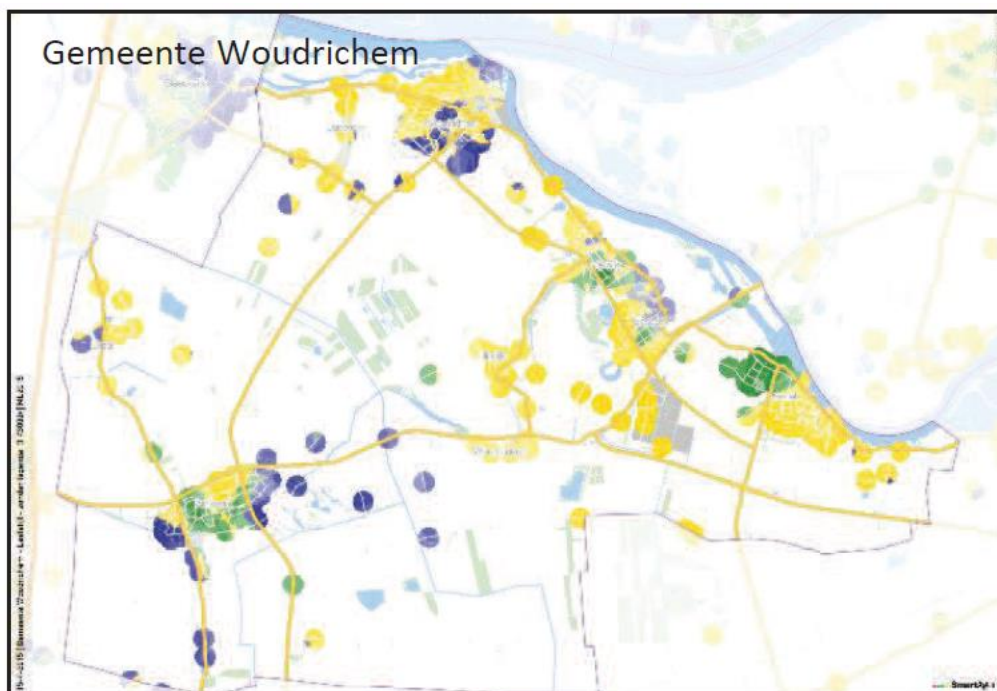
Bron: Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant.



Bron: Regionale Agenda Wonen, Deel A, Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant.

Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie voor het Land van Heusden en Altena zet in op het bouwen voor de lokale behoefte. Daarbinnen moet vooral rekening worden gehouden met een toename van het aantal kleine huishoudens en de ouder wordende bevolking. Leefstijlen spelen een belangrijke rol in de woonbehoefte van huishoudens. In de regio is de gele levensstijl het meest vertegenwoordigd, maar ook de blauwe en groene levensstijl zijn aanwezig. Dit beeld geldt ook voor de gemeente Woudrichem.



Leefstijlen gemeente Woudrichem (Bron: Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena).

Mensen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflict-mijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.

De groene leefstijl sorteert het eerste van de leefstijlen voor op het ouder worden. Ze zijn goed op de hoogte van de verschillende voorzieningen en betrekken het liefst net voordat het 'nodig' is een ouderenwoning. Daarbij blijven ze het liefst in hun eigen dorp wonen, mits er voorzieningen in de buurt zijn. Een veilige wijk in een middelgrote stad behoort ook tot de mogelijkheden. Zeker zolang het een gesloten wooncomplex is, met voorzieningen in de buurt. De groene leefstijl zoekt bij de gemeente / corporatie / huisarts (allen autoriteit) zekerheid. Ze willen geholpen worden bij de keuzes die ze maken. Wanneer ze hun dorp toch uit moeten, gaan ze bij voorkeur naar een plek waar ze tussen gelijkgestemden en mensen uit de eigen leeftijdsgroep kunnen wonen.

Huishoudens met een blauwe leefstijl zijn sterk gericht op maatschappelijk presteren en zelf regie houden over het eigen leven. Dit komt tot uiting in een sterke ambitie om iets in het leven te bereiken. Maatschappelijk succes mag ook getoond worden. De carrière, de woning, de woonwijk en soms zelfs de stad, de auto, de kleding vormen in dit kader belangrijke attributen. Deze groep blijft het liefst wonen in de eigen woning of kiest ervoor te gaan wonen in een klein wooncomplex met mensen die op dezelfde manier in het leven staan als zij. De verschillen in de groep zijn klein, mensen hebben ongeveer hetzelfde inkomen en dezelfde sociale status. Het gebruik van voorzieningen wordt bij deze groep bepaald door de kwaliteit, niet door de nabijheid. Ze gebruiken meer dan de andere groepen de auto. De wijk kenmerkt zich door kwalitatief hoogwaardige woningen en openbare ruimte en is veelal gelegen aan de rand van de stad (lage dichtheid). Men houdt van privacy en rust. De burens kunnen een netwerk vormen, maar als er veel diversiteit is, zoekt men elkaar niet op.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena formuleert een tweetal prioriteiten ten aanzien van woningen:

- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen.
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

De kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie is hierbij van belang. Starters en jonge huishoudens moeten voldoende aanbod hebben zodat zij minder geneigd zijn te gaan verhuizen. Ook levensloopbestendig bouwen is aandachtspunt bij nieuwe woningbouwplannen. Verder hanteren de gemeenten een aantal criteria voor woningbouwplannen binnen de kernen, waaronder de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming en terugkeer oud inwoners) en de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar dorpse woonmilieu en brede programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in regio en gemeente. Ook voorziet het brede programma in een toevoeging van een kansrijk kwalitatief woonprogramma dat aansluit bij de heersende leefstijlen in de regio en gemeente. Gelet op de aandacht voor het goedkope en middeldure koopprogramma van het plan is er ook ruimte voor de jongere huishoudens en de verdere doorstroming. Bovendien voorziet het plan in een ontwikkeling die aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een breed programma en een dorps woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente aangezien het een ontwikkeling betreft met een breed woningbouwprogramma voor een brede doelgroep. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Behoeftedetailhandel

2.4.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.4.2 Kwantitatieve behoefte

Relocatie detailhandelsvoorzieningen

Onderdeel van voorliggend plan is de realisatie van een nieuw cluster van enkele dagvoorzieningen, waaronder een supermarkt. Het gaat om circa 1.750 m² bvo detailhandel. De genoemde voorzieningen zijn momenteel gevestigd in de Zalmpassage te Rijswijk. De Zalmpassage bestaat uit circa 3.500 m² en zal herontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. De hier aanwezige m² detailhandel zullen dan ook worden wegbestemd met dit plan. Voorliggend plan voorziet per saldo dan ook in een vermindering van het aantal vierkante meters aan detailhandel binnen de gemeente Woudrichem. Kwantitatief gezien voorziet het plan dan ook niet in een nieuwe behoefte.

Conclusie

Gelet op het feit dat voorliggend plan voorziet in een relocatie van een bestaand aantal vierkante meters detailhandelsvoorzieningen en het plan ook vierkante meters detailhandel uit de markt haalt, voorziet dit plan niet in een kwantitatieve uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel waardoor het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied.

2.4.3 Kwalitatieve behoefte

Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena

Binnen de regio Land van Heusden en Altena vormt enkel het centrum van Werkendam een recreatieve winkelfunctie. De overige kernen hebben een detailhandelsstructuur dat zich richt op de dagelijkse voorzieningen. Ten aanzien van supermarkten geldt dat de regio met 16 supermarkten een compleet en modern dagelijks winkelaanbod op een acceptabele afstand van de woning heeft. De detailhandelsvisie omschrijft dat onderzocht is dat de distributieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen/supermarkten vrijwel nihil is. De gemeenten streven dan ook naar het behouden van het bestaande (supermarkt)aanbod in de kernen zodat op een acceptabele afstand dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn en de leefbaarheid binnen de kernen overeind blijft. Nieuwe ontwikkelingen buiten winkelconcentratiegebieden zijn enkel toegestaan zolang dit geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelsstructuur.

Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie omschrijft dat in voorzieningen een belangrijke rol spelen in de woonomgeving voor huishoudens. Voorzieningen functioneren immers ook als ontmoetingsplek. De gemeenten binnen het Land van Heusden en Altena hebben dan ook de ambitie om huishoudens zo dicht mogelijk bij voorzieningen te laten wonen. Ook het creëren van ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in de vorm van een dorpsplein, is een aandachtspunt binnen de regio.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Ook de structuurvisie zet in op veiligstellen van het aanbod basisfuncties in de kernen. Dit betekent niet dat alle functies fysiek in de iedere kern aanwezig hoeven te zijn, maar dat deze in ieder geval voor alle kernen bereikbaar moeten blijven. Ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid. Er worden kansen gezien om voorzieningen te clusteren om zo het draagvlak van deze functies te vergroten. Zo wordt het ook mogelijk om sterke, levensvatbare detailhandelsgebieden te realiseren.

Conclusie

Met voorliggend plan worden de dagelijkse voorzieningen centraal geclusterd tussen de kernen van Giessen en Rijswijk. Daarmee blijven de functies aanwezig en de detailhandelsstructuur overeind staan, zijn de functies op acceptabele afstand aanwezig en ontstaat een levensvatbaar, leefbaar en centraal gelegen ontmoetingsplek. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied.

2.4.4 Conclusie

De ontwikkeling van een nieuw cluster van enkele dagvoorzieningen bestaat uit een verplaatsingsopgave van bestaande detailhandelsfuncties en sluit met haar centrale ligging aan op het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente door in te zetten op dagelijkse voorzieningen op een acceptabele afstand. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.5 Bestaand stedelijk gebied

2.5.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.5.2 Toetsing

De verschillende deelgebieden binnen het plangebied maken onderdeel uit van de bebouwde kom van de kernen Giessen en Rijswijk. Momenteel gelden daar bestemmingen ten behoeve van maatschappelijke, detailhandel- en sportvoorzieningen. Feitelijk gezien zijn deze gronden ook zo ingericht. Enkel voor de gronden van de beoogde voorzieningencluster geldt dat de gronden reeds bouwrijp zijn gemaakt ten behoeve van de herontwikkeling. De omgeving van de deelgebieden is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom de deelgebieden en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand

stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale verordening bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkelingen gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het deelgebieden immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Tevens is met de realisatie van de brede school naast de beoogde locatie voor het voorzieningcluster een eerste stap gemaakt voor het nieuwe centrum van Giessen en Rijswijk. Ook worden de ontwikkelingen ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de bestaande structuren rondom de deelgebieden te handhaven, de bebouwing qua maat en schaal aan te sluiten op de omgeving en de locaties verder zo groen mogelijk in te richten.

2.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkelingen op de locaties passen. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.