

LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW MOLENVLIET THOLEN

3 NOVEMBER 2022



LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW MOLENVLIET THOLEN

3 NOVEMBER 2022

Status:

Eindrapport

Datum:

3 november 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning deel van Sweco Nederland B.V.

Postbus 203

3730 AE De Bilt

088 - 8116600

www.sweco.nl

BSP@sweco.nl

Team Wonen

Erik Overgaag MSc

Drs. Jan Nico Wigboldus

Voor meer informatie: Drs. Jan Nico Wigboldus, jannico.wigboldus@sweco.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Gemeente Tholen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Sweco Nederland BV©.

Projectnummer: 52100468

Referentie: 52100468 Eindrapport Ladderonderbouwing woningbouw Molenvliet Tholen 20221103

	INLEIDING	5
1	LOCATIE EN PLAN	6
2	ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	9
3	BELEID	11
4	WONINGVRAAG	13
5	WONINGAANBOD	20
6	WONINGBEHOEFTE	24
7	MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	29

INLEIDING

In het gebied Molenvliet ten westen van Tholen werken de gemeente Tholen, Stadlander en BPD aan ontwikkeling van woningen. Om dit plan mogelijk te maken, is het bestemmingsplan in procedure gebracht waarvoor Bureau Stedelijke Planning een Ladderonderbouwing heeft opgesteld. Naar aanleiding van het uitkomen van nieuwe huishoudensprognoses is echter behoefte aan een actualisatie van de Ladderonderbouwing, met daarin actuele cijfers over de huishoudensprognose en de plancapaciteit.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van circa 428 woningen. Bureau Stedelijke Planning (deel van Sweco Nederland) is gevraagd om dit plan voor Molenvliet te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder).

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe past de ontwikkeling van de woningen binnen het beleid?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de regionale behoefte aan de geplande woningen in Molenvliet?
6. Wat zijn de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied?

Ladder voor duurzame verstedelijking

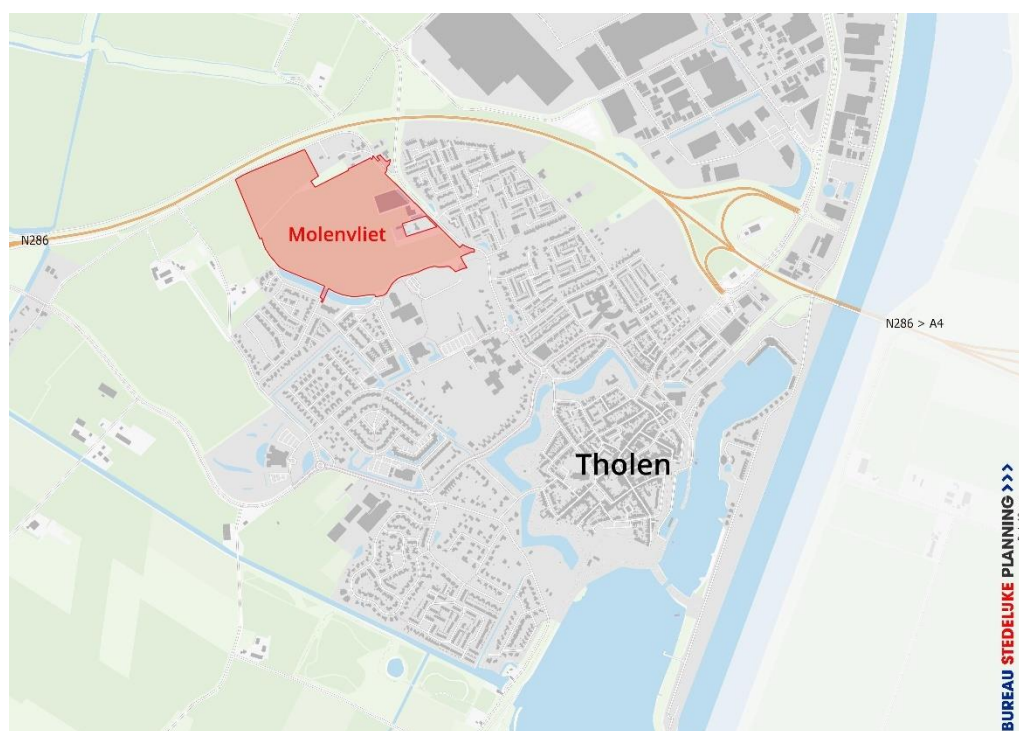
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Bron: Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 tweede lid

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIE >>

Het plangebied Molenvliet (circa 21,3 hectare) bestaat momenteel uit agrarische gronden die ten zuiden en oosten aansluiten op de bebouwde kom van Tholen (Figuur 1). De kern Tholen telt circa 8.000 inwoners. Ten noorden van het plangebied ligt de N286, de belangrijkste ontsluitingsweg van het eiland Tholen, die het eiland verbindt met de A4.



FIGUUR 1 PLANGEBIED MOLENVLIET

Het plangebied ligt in het buitengebied, maar grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Op dit moment maakt het vigerende bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk op de planlocatie. Daarvoor is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

PLAN >>

Het plan voor Molenvliet voorziet in een uitbreiding van de kern Tholen met circa 428 woningen, in een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare. In de

proefverkaveling gaat om circa 398 grondgebonden woningen en circa 30 appartementen (Tabel 1).

WONINGTYPE	AANTAL WONINGEN	AANDEEL WONINGEN
Vrijstaande woning	88	21%
Twee-onder-een-kapwoning	66	15%
Rijwoning	244	57%
Appartement	30	7%
Totaal	428	100%

TABEL 1 INDICATIEVE WONINGTYPOLOGIE

Bron: Wissing (2022) bewerking Bureau Stedelijke Planning

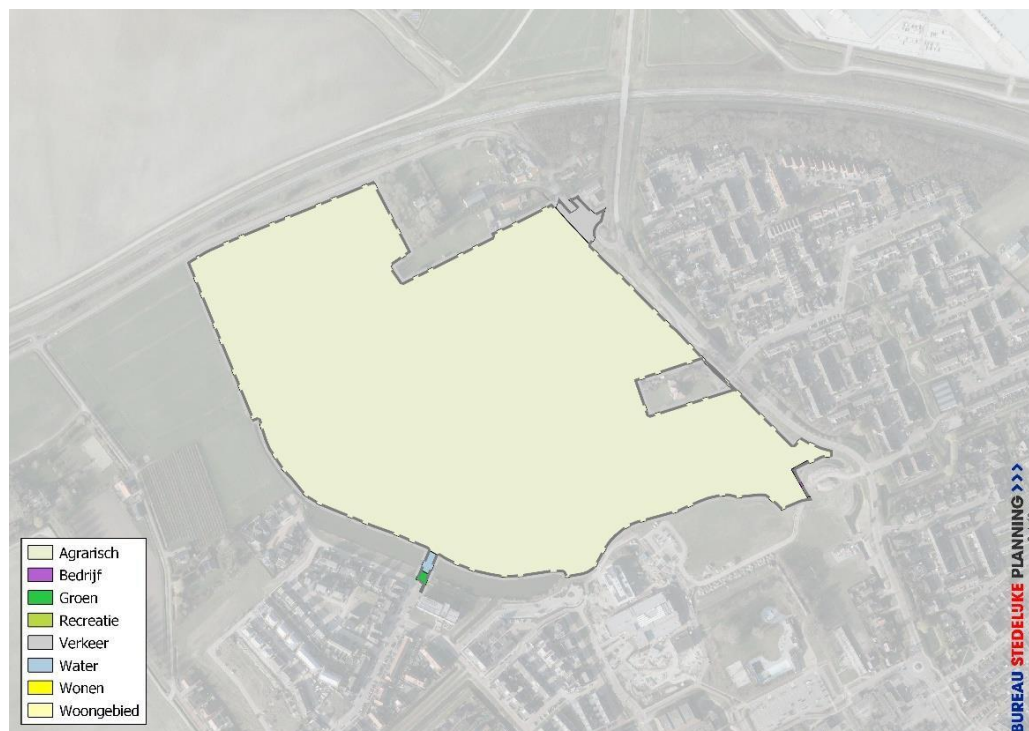
(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

In de woonmilieutypologie van ABF worden vijf woonmilieus onderscheiden: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, (centrum)dorps en landelijk. Deze indeling wordt ook gebruikt in het landelijke woonwensenonderzoek WoON2021. Het WoON2021 maakt het mogelijk om uitspraken te doen over de kwalitatieve behoefte aan woningen. Molenvliet voorziet in een (centrum)dorps woonmilieu dat volgens de definitie van ABF wordt gekenmerkt door de ligging in een kern met minder dan 13.000 huishoudens in een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare.

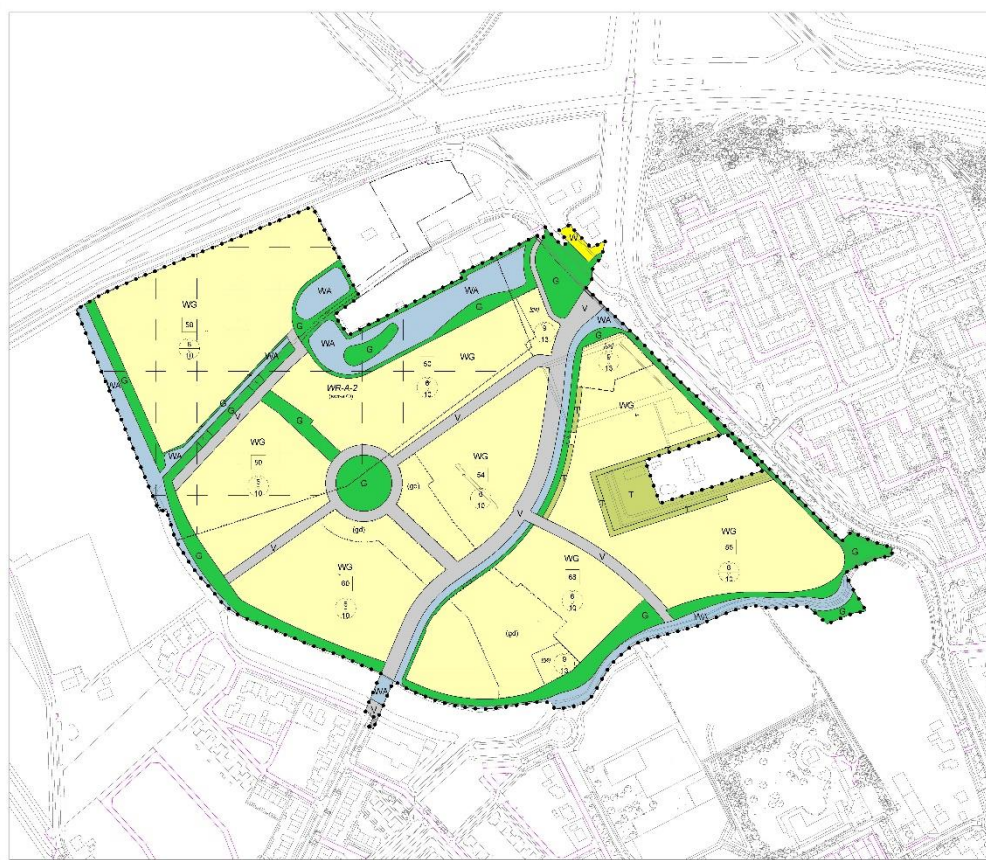
BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In het Bro wordt de volgende definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’ gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): “een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Tholen uit 2013) is het gehele plangebied bestemd als agrarisch (Figuur 2). Gezien de agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plangebied momenteel buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Daarom is ook een motivering voor de woningontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied nodig.



FIGUUR 2 VIGERENDE BESTEMMINGEN PLANGEBIED MOLENVLIET



FIGUUR 3 BESTEMMINGEN VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN MOLENVLIET (NOVEMBER 2022)

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ten aanzien van de Ladder. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Wij gebruiken daarvoor de verhuisstromen.

Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar gemeente Tholen vindt 59% binnen de eigen gemeente plaats, komt 36% uit een andere gemeente in Nederland en 5% uit het buitenland (Tabel 2).

HERKOMST VERHUIZINGEN	VERHUISDE PERSONEN (AANTAL)	VERHUISDE PERSONEN (AANDEEL)
Binnen Tholen	12.069	59%
Gemeenten Nederland	7.288	36%
Bergen op Zoom	1.530	8%
Steenbergen	636	3%
Rotterdam	382	2%
Roosendaal	276	1%
Woensdrecht	227	1%
Breda	212	1%
Overige gemeenten	4.025	20%
Uit het buitenland	960	5%
Totaal	27.605	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE THOLEN (2011-2020)

Bron: CBS (2022)

Gezien het hoge percentage dat verhuist binnen de eigen gemeente, is in overwegende mate sprake van een lokaal georiënteerde woningmarkt. Het onderzoeksgebied bestaat daarom uit de gemeente Tholen (Figuur 4).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED: GEMEENTE THOLEN

De gemeente Tholen heeft daarnaast verhuisrelaties met Brabantse gemeenten als Bergen op Zoom, Steenbergen, Roosendaal en Woensdrecht. Deze gemeenten maken evenals Tholen deel uit van de regio West-Brabant West. De gemeenten in deze regio werken samen op het gebied van wonen en woningbouw. Daarom zal ook ingegaan worden op de betekenis van het regionale beleid en de regionale behoefte voor het plan Molenvliet.

ONDERZOEKSPERIODE >>

De Ladderonderbouwing voor het plan Molenvliet heeft betrekking op de periode 2022-2032. De periode van 10 jaar sluit aan op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan.

3 BELEID

PROVINCIAAL BELEID >>

Zeeuwse Woonagenda (februari 2021)

De provincie Zeeland streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de vraag. De provincie wil verder:

- een sterke, toekomstbestendige woningvoorraad door woningen te verduurzamen, levensloopbestendig te maken, te renoveren, of daar waar nodig op termijn te onttrekken;
- kwalitatief complementaire nieuwbouw aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ('de juiste woningen op de juiste plek');
- adaptief en flexibel programmeren zodat plannen beter aansluiten bij de behoefte en kwalitatief gewenste plannen niet worden geblokkeerd door bestaande plancapaciteit;
- inspelen op de behoefte aan specifieke woningtypen en -segmenten zoals middenhuur, woonvormen voor ouderen en innovatieve en flexibele woonvormen;
- optimaal gebruik maken van bestaand (leegstaand) vastgoed.

REGIONAAL BELEID >>

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2022 (december 2021)

De regio zet in op:

- het vitaal houden van het bestaand stedelijk gebied door in te zetten op herstructurering en transformatie van leegstaand vastgoed (zorgvuldig ruimtegebruik). Nieuwe uitleglocaties worden subregionaal afgewogen;
- verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- een flexibele programmering om in te kunnen spelen op trends, ontwikkelingen, veranderingen en kansen;
- vraaggericht bouwen: voldoende plancapaciteit die een strategische toevoeging vormt aan de bestaande woningvoorraad, die voorzien in de behoefte en de doorstroming bevorderen;
 - Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale prognose en sluit zo veel mogelijk aan bij demografische en maatschappelijke trends.
- een regionaal planaanbod dat daadwerkelijk uitvoerbaar is en zich richt op een reële woningbehoefte;
- het bevorderen van voldoende ruimte voor nieuwe woonvormen, zelfbouw en huisvesting voor arbeidsmigranten.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Woonvisie Tholen 2021-2026 (september 2021)

De belangrijkste speerpunten van de gemeente zijn:

- het waarborgen van de kwaliteit van woning en woonomgeving:
 - stimuleren van verduurzaming particulier woningbezit;
 - vernieuwing en verduurzaming corporatiebezit;
 - stimuleren van het levensloopbestendig maken van particulier woningbezit;
 - aanpak van kwetsbare locaties en panden.
- aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw;
 - bouwen voor doorstroming: extra inzet op het toevoegen van levensloopbestendige woningen;
 - zorgvuldig ruimtegebruik: aandacht voor het rustige, ruimtelijke, kleinschalige karakter van Tholen met gedifferentieerde wijken met verschillende doelgroepen;
 - door middel van een afwegingskader worden plannen ontwikkeld die aansluiten bij volkshuisvestelijke uitgangspunten en behoeften;
 - balans in aanbod voor huidige en toekomstige vraag: uitgangspunt is een flexibele woningprogrammering op basis van realistische en kwalitatief goede plannen.
- goed wonen voor alle doelgroepen:
 - waarborgen van balans in vraag en aanbod sociale huurvoorraad;
 - faciliteren van huisvestingsmogelijkheden voor starters;
 - inzet op een betaalbare woningvoorraad voor middeninkomens;
 - inzet op klein wonen: betaalbare en compacte woningen;
 - aandacht voor speciale doelgroepen zoals zorgbehoevende ouderen.

Betekenis van beleid voor Molenvliet

- Het plan moet een toevoeging vormen aan de bestaande woningvoorraad, voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de doorstroming bevorderen.
- Speciale aandacht gaat uit naar levensloopbestendige woningen en woningen voor middeninkomens waar momenteel een tekort aan is.
- Prioriteit is het vitaal houden van het bestaand stedelijk gebied door in te zetten op herstructurering en transformatie van leegstaand vastgoed.

In deze Ladder zal de behoefte aan circa 428 woningen in Molenvliet worden getoetst en ingegaan worden op alternatieve nieuwbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.

4 WONINGVRAAG

HUDIG WONINGTEKORT >>

De regio West-Brabant West¹ (ook wel: functioneel woningmarktgebied Roosendaal), waar de gemeente Tholen deel van uitmaakt, telde begin 2022 een tekort van 4.600 woningen. Het woningtekort is in het afgelopen jaar snel toegenomen; in 2021 had de regio nog een tekort van 3.720 woningen. De toenemende druk op de woningmarkt maakt dat de gemeente Tholen actief nieuwe woningbouwlocaties in diverse kernen onderzoekt.² Daarbij wordt gekeken naar uitbreiding in de capaciteit van bestaande plannen, herstructureringslocaties en nieuwe woningbouwlocaties.

TOEKOMSTIGE KWANTITATIEVE VRAAG >>

Huishoudensontwikkeling

De toekomst is per definitie onzeker. Prognosemodellen geven op basis van ervaringen, trends en ontwikkelingen mogelijke scenario's weer. In juni 2022 zijn twee prognoses uitgekomen die voor Tholen verschillende huishoudensontwikkelingen laten zien. Voor een beter begrip worden van deze twee prognoses, de provinciale prognose van de Provincie Zeeland en de Primosprognose van ABF Research de modellen nader toegelicht.

Provinciale prognose Provincie Zeeland < > Primosprognose ABF Research

Primosprognose ABF Research

ABF Research publiceert jaarlijks de Primosprognose. Deze prognose wordt landelijk door overheden ingezet om het woonbeleid vorm te geven. De prognose biedt uitkomsten op regionale niveaus, zoals woningmarktregio's, gemeenten, wijken en buurten.

- De Primosprognose is aanbodgericht, omdat de prognose rekent met het woningbouwprogramma. Naarmate de woningproductie groter is, zal het aantal verhuizingen op korte afstand en daarmee het aantal huishoudens toenemen.
- De groei die in de ene gemeente niet kan worden opgevangen, wordt zo afgeroomd naar de andere gemeente.

¹ De Regio West-Brabant West wordt ook wel aangeduid als functioneel woningmarktgebied Roosendaal en bestaat uit de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht.

² Regio West-Brabant West (2021)

- In het geval van een te hoge woningbouwproductie, betekent dit dat woningen leeg blijven staan in de prognose.
- Huishoudensontwikkeling op basis van verhuizingen op lange afstand is gebaseerd op trends in verhuisbewegingen.

Provinciale prognose Provincie Zeeland

De Provincie Zeeland stelt elke 3 jaar een provinciale huishoudensprognose op. Door de regionale bril kan de toekomstige demografische werkelijkheid die past bij de regionale omstandigheden beter worden ingeschat.

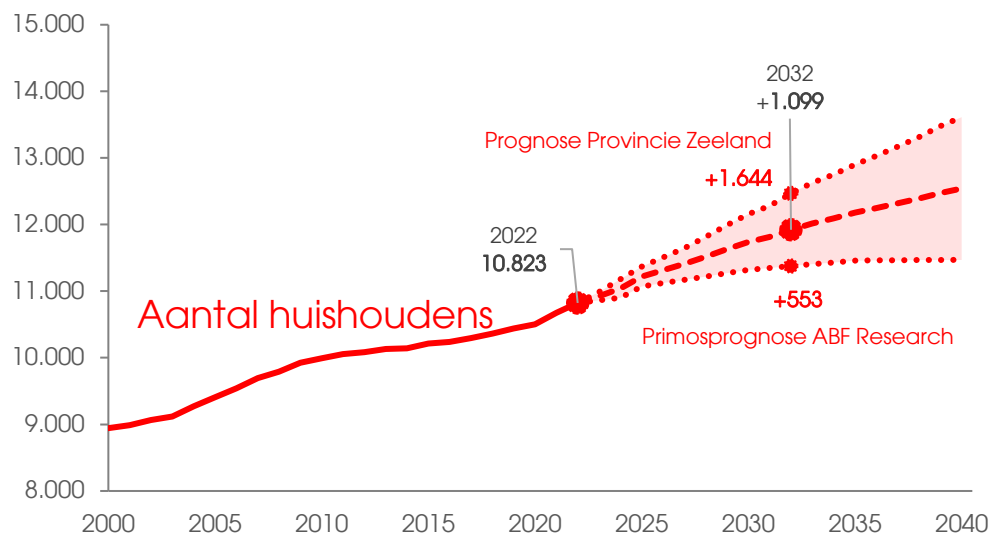
- De aanbodontwikkeling is in de provinciale prognose niet heel erg sturend. Daarbij speelt een rol dat Zeeland een sterke eilandenstructuur kent met lokaal georiënteerde woningmarkten. Meer woningbouw in de ene gemeente kan niet per definitie de huishoudensgroei van een andere gemeente opvangen.
- De provinciale prognose is meer vraaggericht. De migratie-ontwikkeling vormt daarbinnen een belangrijke aanname.
- Op basis van de migratie-ontwikkeling over de afgelopen jaren rekent de prognose deze ontwikkeling door naar komende jaren. Bij een positief migratiesaldo over de afgelopen jaren resulteert dit in een groei van het aantal huishoudens de komende jaren.
- In overleg met gemeenten is het meest waarschijnlijke migratiesaldo voor de lange termijn gekozen.
- De toenemende verhuisdynamiek na de crisisperiode (vanaf circa 2015) pakt goed uit voor Zeeland, omdat gezinnen en ouderen de Zeeuwse gemeenten weer weten te vinden. In de aannames voor het binnenlands migratiesaldo is met deze ontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden, zodat een relatief positief binnenlands migratiesaldo als aanname is gebruikt.

Bron: Provincie Zeeland (2022), ABF Research (2022)

De vraaggerichte provinciale prognose en de aanbodgerichte Primosprognose lopen sterk uiteen als het gaat om de groei van het aantal huishoudens in Tholen tot 2032. Feitelijk leidt de eerstgenoemde prognose tot 2032 tot drie keer zoveel extra huishoudens als de tweede prognose. Het valt buiten het bestek van een Ladderonderbouwing om een oordeel te hebben over het realiteitsgehalte of de methodische juistheid van prognoses. Het heeft wel de voorkeur om in een Ladderonderbouwing met één prognose te werken. Nu echter de verschillen zo groot zijn, wordt in het vervolg voor de vraag- en behoefte-raming uitgegaan van meerdere scenario's op basis van beide prognoses.

De Primosprognose voor 2022-2032 vormt het minimumscenario, de provinciale prognose vormt het maximumscenario en tenslotte is een gemiddeld scenario doorgerekend voor Tholen voor de jaren 2022-2032. De komende tien jaar wordt een groei verwacht tussen de 553 en 1.644 huishoudens in de gemeente Tholen.

Gemiddeld valt de groei uit op circa 1.099 huishoudens (+10%). Dit betekent dat komende tien jaar een vraag is naar 553-1.644 woningen in Tholen om deze extra huishoudens te kunnen huisvesten. Jaarlijks zouden daarom, los van de vervangingsvraag, circa 55 tot 165 (circa 110) woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS GEMEENTE THOLEN 2000-2040

Bron: CBS (2022), Provincie Zeeland (2022), ABF Research (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

	AANTAL HUISHOUDENS		
	2022 (CBS)	2032	ONTWIKKELING 2022-2032
Minimumscenario o.b.v. Primosprognose (ABF Research)	10.823	11.376	+553
Maximumscenario o.b.v. Provinciale prognose (Provincie Zeeland)	10.823	12.467	+1.644
Gemiddeld scenario	10.823	11.922	+1.099

TABEL 3 ONTWIKKELING KWANTITATIEVE UITBREIDINGSVRAAG GEMEENTE THOLEN (2022-2032)

Bron: Provincie Zeeland (2022), ABF Research (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

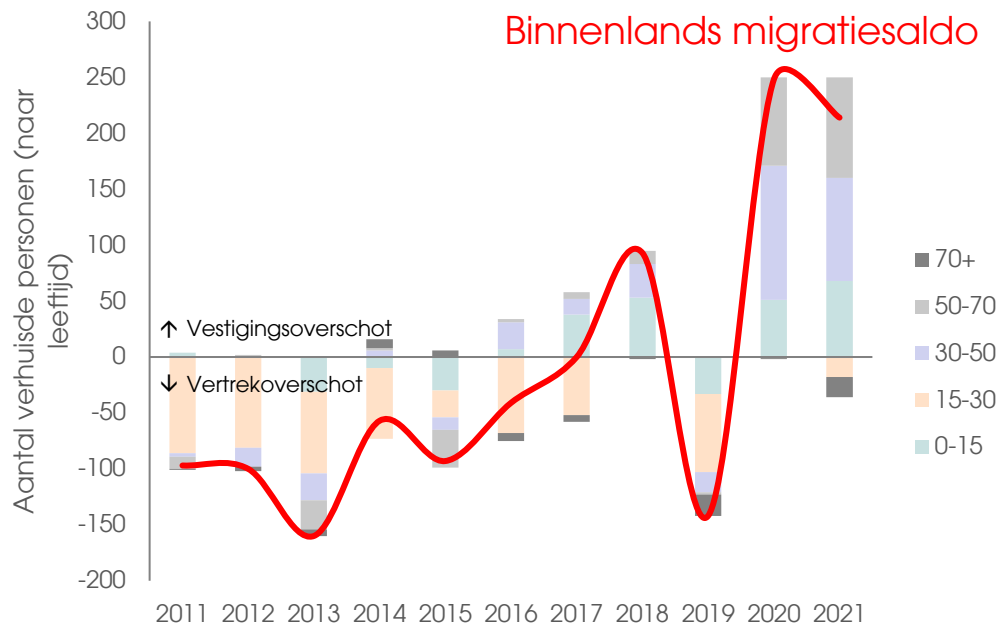
Binnenlands migratiesaldo

Van 2011 tot en met 2016 had de gemeente Tholen te maken met een vertrekoverschot. Dat houdt in dat meer personen vertrekken uit de gemeente dan dat naar de gemeente toe verhuizen (Figuur 6).

- Vanaf 2016 kwam de woningbouw op locaties als Vestetuin, Stadszicht en Suzannapolder op gang. Dit resulteerde in 2018, 2020 en 2021 in een positief migratiesaldo. In 2019 was wel een vertrekoverschot. De gemeente geeft als mogelijke verklaring hiervoor de handhaving op wonen op

recreatieparken. Mogelijk speelde ook de herstructurering van Sint-Maartensdijk-West een rol in de sterke schommelingen. Over de periode 2011-2021 was vooral het vertrekoverschot onder jongeren (15 tot 30-jarigen) groot. Ook lijken de vestigingsmogelijkheden voor 70+'ers beperkt.

- De gemeente Tholen is populair onder gezinnen; leeftijdsgroepen die veel voorkomen in gezinshuishoudens (30-70 jaar en 0-15 jaar) laten een groeiend vestigingsoverschot zien.

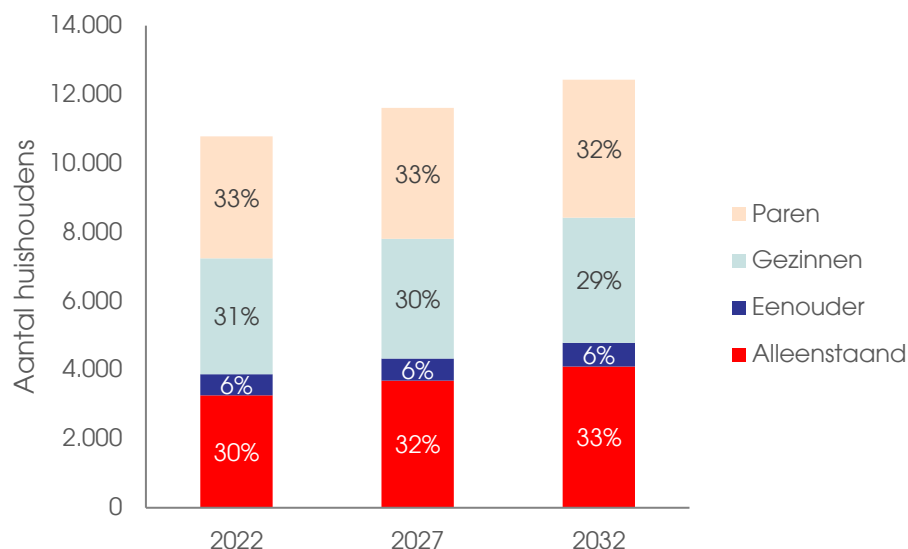


FIGUUR 6 BINNENLANDS MIGRATIESALDO GEMEENTE THOLEN UITSGESPLITST NAAR LEEFTIJDSCLASSE (2011-2021)
Bron: CBS (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE KWALITATIEVE VRAAG >>

Huishoudenssamenstelling

In het bijzonder neemt het aandeel kleinere huishoudens (alleenstaanden) de komende jaren toe (Figuur 7).

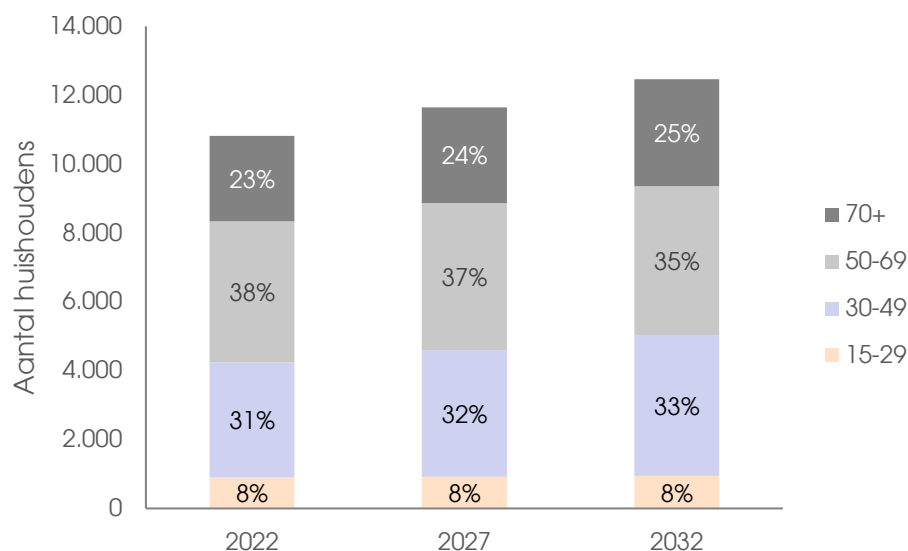


FIGUUR 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENSSAMENSTELLING IN GEMEENTE THOLEN (2022-2032)

Bron: Provincie Zeeland (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Leeftijdsofbouw huishoudens

In de periode 2022-2032 is de dubbele vergrijzing in de gemeente Tholen zichtbaar. Het aandeel huishoudens vanaf 70 jaar neemt toe van 23% naar 25%, terwijl het aandeel 50-70-jarigen afneemt (Figuur 8). Het aandeel 30-50-jarigen neemt licht toe, terwijl het aandeel huishoudens tot 30 jaar (starters) gelijk blijft.



FIGUUR 8 LEEFTIJDOPBOUW HUISHOUDENS IN GEMEENTE THOLEN (2022-2032)

Bron: Provincie Zeeland (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Gewenst woonmilieu en gewenste woningtypologie

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en het CBS (WoON2021) zijn de woonvoorkeuren in de regio³ afgeleid. Van de verhuisgeneigde respondenten binnen de regio heeft:

- **58%** de voorkeur voor een (centrum)dorps woonmilieu;
- **30%** de voorkeur voor een landelijk woonmilieu;
- **63%** belangstelling voor een grondgebonden woning;
- **73%** belangstelling voor een koopwoning.

Op basis van het aantal huishoudens in het minimum, maximum en gemiddeld scenario zijn het aantal gewenste woningen per woonmilieu en woningtype doorgerekend.

	AANDEEL	VOORKEUR VOOR	MINIMUM SCENARIO (PRIMOS)	MAXIMUM SCENARIO (PROVINCIE)	GEMIDDELD SCENARIO
WOONMILIEU	5%	Centrum-stedelijk	28	82	55
	5%	Buiten-centrum	28	82	55
	2%	Groen-stedelijk	11	33	22
	58%	(Centrum)dorps	321	954	637
	30%	Landelijk	166	493	330
WONINGTYPE	63%	Grondgebonden woning	348	1.036	692
	37%	Appartement	205	608	407
EIGENDOM	73%	Koopwoning	404	1.200	802
	27%	Huurwoning	149	444	297
TOTAAL	100%		553	1.644	1.099

TABEL 4 ONTWIKKELING KWALITATIEVE VRAAG IN GEMEENTE THOLEN (2022-2032)

Bron: Ministerie van BZK / CBS (2022), Provincie Zeeland (2022), ABF Research (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019

Het woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) onderschrijft dat in de periode 2020-2030 in de regio Tholen een behoefte is aan grondgebonden koopwoningen en grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. Daarnaast is veel behoefte aan het toevoegen van (levensloopbestendige) nultredenwoningen.

³ Binnen de gemeente Tholen zelf hebben te weinig verhuisgeneigde respondenten deelgenomen om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over woonvoorkeuren. Vanwege de verhuisrelatie met de regio, zijn de verhuisgeneigde respondenten woonachtig in (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus in de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenberg, Tholen en Woensdrecht als uitgangspunt genomen voor de woonvoorkeuren. (Centrum)dorpse en landelijke woonmilieus zijn de woonmilieus die in de gemeente Tholen voorkomen.

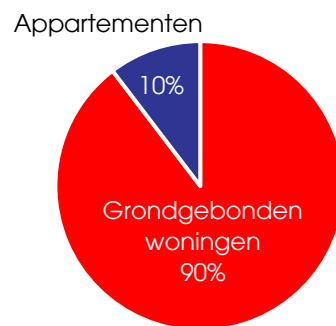
Dit wordt bevestigd door het woningbehoefteonderzoek West-Brabant, Tholen en Bevelanden (2019) waarin voor Tholen de belangrijkste toename betrekking heeft op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe.

5 WONINGAANBOD

BESTAAND WONINGAANBOD >>

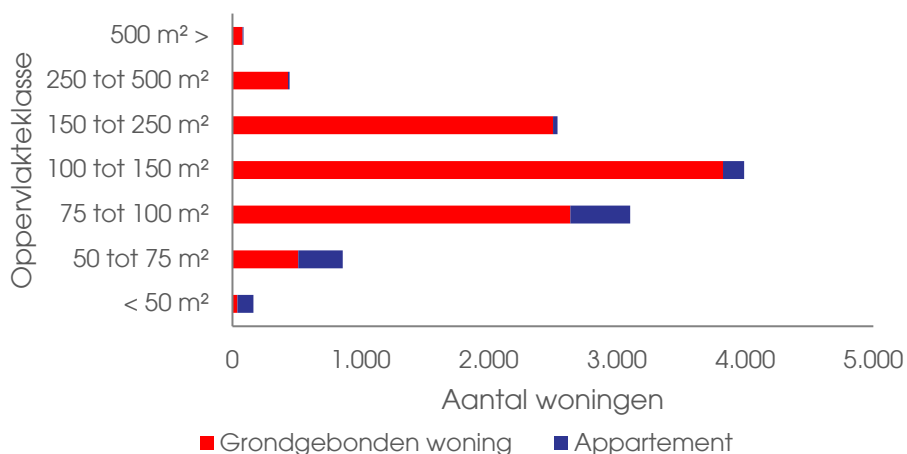
De gemeente Tholen heeft januari 2022 een totale woningvoorraad van 11.188 woningen.

- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 90% uit grondgebonden woningen (Figuur 9). Dit ligt ver boven het Nederlands gemiddelde van 64%.
- Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit woningen tussen de 75 en 150 m² (Figuur 10). Appartementen zijn gemiddeld kleiner dan grondgebonden woningen.



FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD GEMEENTE THOLEN NAAR WONINGTYPE (2022)

Bron: CBS (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 10 WONINGVOORRAAD GEMEENTE THOLEN NAAR WONINGTYPE EN OPPERVLAKTEKLASSE (2022)

Bron: CBS (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

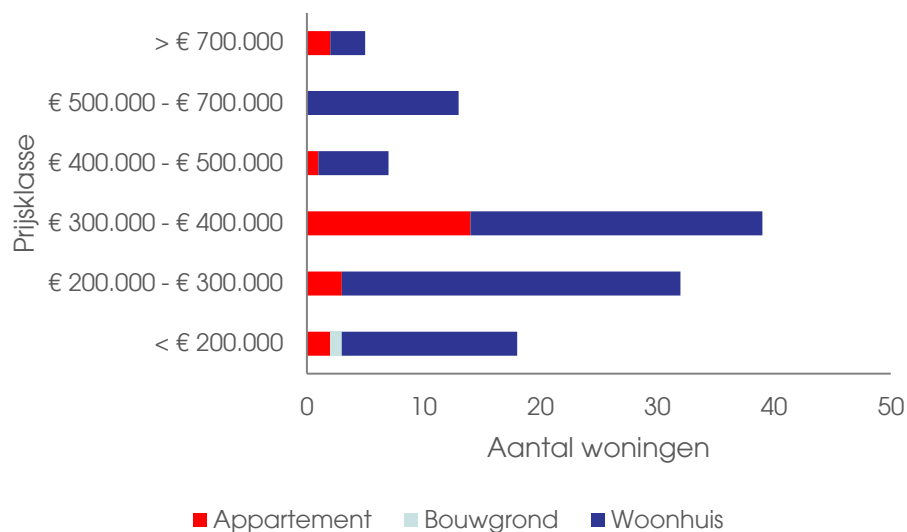
In de gemeente Tholen stonden op 27 oktober 2022 in totaal 126 woningen te koop. De druk op de woningmarkt lijkt daarmee nog steeds hoog te zijn. In mei 2022 stonden 128 woningen te koop en in augustus 2020 165 woningen.

Het aanbod eind oktober 2022 bestaat uit

- 97 grondgebonden woningen;
- 26 appartementen;
- 3 bouwkavels.

Het koopaanbod betreft 38 nieuw te bouwen woningen en 85 bestaande woningen. Dit betekent dat minder dan 1% van de bestaande woningvoorraad te koop staat, wat duidt op een zeer krappe woningmarkt. Een normstelling voor een goed functionerende woningmarkt gaat uit van circa 2% aanbod/leegstand.

Het koopaanbod op 6 mei 2022 was ongeveer even groot als het actuele koopaanbod. Het aanbod in mei 2022 bevond zich overwegend in de prijsklassen tussen de € 200.000 en € 400.000 (Figuur 11). Op basis van gegevens van Funda hebben tussen mei en oktober geen grote verschuivingen plaatsgevonden.



FIGUUR 11 AANBOD WONINGEN GEMEENTE THOLEN NAAR PRIJSKLASSE EN WONINGTYPE (6 MEI 2022)
Bron: Funda (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Gegeven de krapte zijn toevoeging en nieuwbouw van woningen van belang. Tussen 2012 en 2021 zijn door nieuwbouw gemiddeld 91 woningen per jaar gerealiseerd. Door transformatie van bestaande woningen worden jaarlijks gemiddeld 8 woningen toegevoegd.

GEPLAND KWANTITATIEF WONINGAANBOD >>

- Het totale planaanbod in gemeente Tholen bestaat uit 906 woningen (Tabel 5).

- Van het totale planaanbod zijn 345 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dit is het harde planaanbod.
- Daarnaast telt de gemeente 561 woningen in zachte plannen. Deze woningen zijn nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan, waardoor het niet zeker is of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden woningen in het zachte planaanbod niet meegenomen in de behoefteraming van deze Ladderonderbouwing.
- Naast de te bouwen woningen zijn in de woningbouwplanning ook woningen opgenomen die gesloopt zullen worden. In Sint-Maartensdijk-West gaat het naar verwachting om nog 76 te slopen woningen. Verspreid over de kernen van gemeente Tholen bestaat een verdunningsopgave van 30 woningen in de periode 2022-2031. Het gaat hier vooral om sociale huurwoningen. De verdunning vloeit voort uit de verduurzamingsopgave van woningcorporatie Stadlander.

HARD PLANAANBOD	ZACHT PLANAANBOD ⁴	TOTAAL PLANAANBOD	TE SLOPEN AANBOD
345	561	906	-106

TABEL 5 PLANAANBOD GEMEENTE THOLEN (2022-2031)

Bron: Gemeente Tholen (2022) Woningbouwplanning 2022-2031, bewerking Bureau Stedelijke Planning

GEPLAND KWALITATIEF WONINGAANBOD NAAR WOONMILIEU >>

Het plan voor Molenvliet voorziet in een (centrum)dorps woonmilieu. In de gemeente Tholen zijn (centrum)dorpse woonmilieus te vinden in de kernen Sint-Annaland, Sint-Maartensdijk en Tholen. De overige kernen voorzien in meer landelijke woonmilieus.

- In de (centrum)dorpse milieus zijn plannen voor 292 woningen (85% van het totale planaanbod binnen de gemeente) (Tabel 6).
- In de kern Tholen, de grootste kern binnen de gemeente, zijn 84 woningen opgenomen in het harde planaanbod (24% van het totale harde planaanbod binnen de gemeente).

WOONMILIEU	WONINGEN
(Centrum)dorps	+292
Landelijk	+53
Totaal	+345

TABEL 6 HARD PLANAANBOD GEMEENTE THOLEN NAAR WOONMILIEU (2022-2031)

Bron: Gemeente Tholen (2022) Woningbouwplanning 2022-2031 en Ruimtelijke Plannen (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁴ Molenvliet is niet meegerekend in de zachte plancapaciteit.

GEPLAND KWALITATIEF WONINGAANBOD NAAR WONINGTYPE >>

De woningen in het harde planaanbod van de gemeente Tholen bestaan uit:

- 206 grondgebonden woningen, hiervan zijn 163 woningen gepland in (centrum)dorpse woonmilieus.
- 139 appartementen, hiervan zijn 129 appartementen gepland in (centrum)dorpse woonmilieus.

WONINGTYPE	WONINGEN
Grondgebonden woningen	+206
Appartementen	+139
<i>Totaal</i>	+345

TABEL 7 HARD PLANAANBOD GEMEENTE THOLEN NAAR WONINGTYPE (2022-2031)

Bron: Gemeente Tholen (2022) Woningbouwplanning 2022-2031 en Ruimtelijke Plannen (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

6 WONINGBEHOEFTE

TOEKOMSTIGE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Door de vraag op basis van huishoudensgroei en het harde planaanbod tegenover elkaar af te zetten komt de toekomstige kwantitatieve behoefte in de gemeente Tholen in beeld. Tabel 8 leidt tot de volgende conclusies:

- Op basis van de verwachte groei van de huishoudens is volgens de huishoudensprognoses vraag naar 552 tot 1.644 extra woningen in de periode 2022-2032. Gemiddeld komt de vraag uit op 1.099 extra woningen.
- Het harde planaanbod bestaat uit 345 woningen. Ook zijn nog 106 woningen opgenomen om te worden gesloopt waarvoor een vervangingsopgave ontstaat.
- Over de periode 2022-2032 resteert nog een behoefte van circa 294 tot 1.405 woningen (incl. sloop). Gemiddeld komt de behoefte uit op circa 860 woningen (incl. sloop). Kwantitatief is volgens het gemiddelde en het maximumscenario genoeg Ladderruimte voor de ontwikkeling van Molenvliet.

SCENARIO	VRAAG	HARD PLANAANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Minimum (o.b.v. Primosprognose)	+533	+345 toe te voegen -106 te slopen	+188 (excl. sloop) +294 (incl. sloop)
Maximum (o.b.v. Provinciale prognose)	+1.644		+1.299 (excl. sloop) +1.405 (incl. sloop)
Gemiddeld	+1.099		+754 (excl. sloop) +860 (incl. sloop)

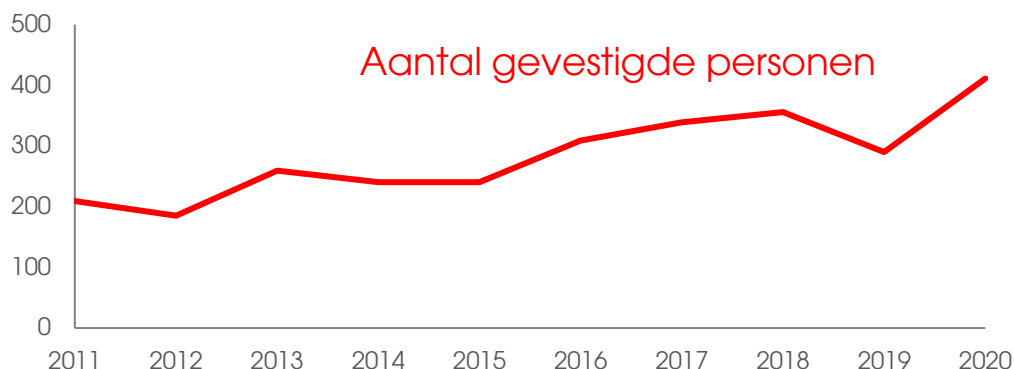
TABEL 8 TOTALE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN GEMEENTE THOLEN (2022-2032)

Bron: Gemeente Tholen (2022), Provincie Zeeland (2022), ABF Research (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

BEHOEFTE VANUIT DE REGIO WEST-BRABANT WEST >>

In de bovenstaande behoefteberekening is het huidige woningtekort in de regio West-Brabant West, waarvan Tholen deel uitmaakt, nog niet meegenomen. Het woningtekort in de regio bestaat uit 4.600 woningen. Verder zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- Afgelopen 10 jaar laten een verdubbeling zien van het aantal nieuwgevestigde personen vanuit de regio naar Tholen (Figuur 12).



FIGUUR 12 AANTAL GEVESTIGDE PERSONEN VANUIT DE REGIO WEST-BRABANT WEST NAAR THOLEN

Bron: CBS (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Uit een provinciaal onderzoek van de provincie Zeeland blijkt dat Tholen in 2020 binnen Zeeland tot de grootste vestigingsgemeenten voor nieuwkomers van buiten de provincie behoorde. De trend die voorheen al zichtbaar was, lijkt als gevolg van corona te zijn versterkt. Met name het aantal nieuwkomers uit omringende gemeenten in Noord-Brabant is flink gestegen door de druk op de woningmarkt daar.
- Uit een analyse die eind 2021 is opgesteld door de regio West-Brabant West wordt een toekomstige vraag voorzien aan circa 8.700 woningen in de periode 2021-2031. Hiertegenover staan ruim 4.880 woningen opgenomen in het harde planaanbod in de regio. Dit komt neer op een behoefte aan nog eens 3.820 woningen in de regio.
- Het grote huidige tekort aan 4.600 woningen en de verwachte behoefte aan nog eens 3.820 woningen in de regio laat zien dat ook vanuit de regio West-Brabant West ook de komende jaren een grote vraag is naar nieuwe woningbouwlocaties.
- Plan Molenvliet ligt op korte afstand van Noord-Brabant. Via een nieuw te realiseren ontsluiting wordt Molenvliet direct ontsloten op het regionale hoofdwegennet. De locatie is daarmee goed te bereiken vanuit West-Brabant West.

Deze ontwikkelingen duiden op een voortgaande woningbehoefte in de gemeente Tholen vanuit omringende gemeenten.

TOEKOMSTIGE KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR WOONMILIEU >>

Op basis van het woonwensenonderzoek en de woonmilieutypologie is de toekomstige vraag en het aanbod verder toegespitst op het (centrum)dorps en landelijk woonmilieu. Dit zijn de woonmilieus die in het onderzoeksgebied (gemeente Tholen) voorkomen.

- De behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus in de periode 2022-2032 komt uit op 59 tot 792 woningen (Tabel 9). Gemiddeld komt de behoefte uit op 432 woningen.
- Daarnaast is nog een aanzienlijke behoefte aan landelijke woonmilieus (129 tot 507 woningen). Een dergelijke aanbodontwikkeling in landelijke

woonmilieus lijkt minder realistisch en een deel van deze behoefte zou terecht kunnen komen in (centrum)dorpse woonmilieus. Het ruimtelijk beleid richt zich op bouwen in en aangrenzend aan bestaand bebouwd gebied. Ook de Woonvisie van de gemeente Tholen legt accenten op het behoud van het rustige, ruimtelijke, kleinschalige karakter en het versterken van de omgevingskwaliteit. (Centrum)dorpse milieus lenen zich beter voor de ontwikkeling van grote aantallen woningen.

- **De sloop- en verdunningsopgave (-106) is in de kwalitatieve behoefte-raming nog niet meegenomen.** 76 woningen worden gesloopt in het (centrum)dorpse Sint-Maartensdijk. Nog eens 30 woningen worden verspreid over de gemeente gesloopt.
- Ook is in de kwalitatieve behoefte-raming geen rekening gehouden met het huidige woningtekort en de groeiende vraag naar woningen in de regio.

SCENARIO	WOONMILIEU	VRAAG	VRAAG (100%)	HARD PLANAANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Minimum	(Centrum)dorps	+321	+351	+292	+59
	Landelijk	+166	+182	+53	+129
	Totaal	+487	+533	+345	+188
Maximum	(Centrum)dorps	+954	+1.084	+292	+792
	Landelijk	+493	+560	+53	+507
	Totaal	+1.477	+1.644	+345	+1.299
Gemiddeld	(Centrum)dorps	+637	+724	+292	+432
	Landelijk	+330	+375	+53	+322
	Totaal	+967	+1.099	+345	+754

TABEL 9 TOTALE KWALITATIEVE BEHOEFTE IN GEMEENTE THOLEN NAAR WOONMILIEU (2022-2032)
Bron: Gemeente Tholen (2022), Provincie Zeeland (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR WONINGTYPE >>

Aan de hand van de woonvoorkeuren en de woningtypen in de harde plannen is ook de kwalitatieve behoefte naar woningtypen in beeld gebracht (Tabel 10).

- De behoefte aan grondgebonden woningen komt uit op 142-830 woningen (gemiddeld 486 woningen) woningen (minimum 142 woningen en maximum 830 woningen).
- De behoefte aan appartementen komt uit op 66-747 woningen (gemiddeld 268 woningen).
- De vervangingsopgave die voortkomt uit de sloop van 106 woningen is hierin niet meegenomen. Ook is geen rekening gehouden met het huidige woningtekort en de groeiende vraag naar woningen in de regio.
- Kwalitatief is volgens alle scenario's dan ook genoeg Ladderruimte voor circa 30 appartementen in Molenvliet. Voor circa 398 grondgebonden

woningen is in het gemiddelde scenario en maximumscenario genoeg Ladderruimte.

	WONINGTYPE	VRAAG	HARD PLANAAANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Minimum	Grondgebonden woning	+348	+206	+142
	Appartement	+205	+139	+66
	Totaal	+533	+345	+188
Maximum	Grondgebonden woning	+1.036	+206	+830
	Appartement	+608	+139	+747
	Totaal	+1.644	+345	+1.299
Gemiddeld	Grondgebonden woning	+692	+206	+486
	Appartement	+407	+139	+268
	Totaal	+1.099	+345	+754

TABEL 10 TOTALE KWALITATIEVE BEHOEFTE IN GEMEENTE THOLEN NAAR WONINGTYPE (2022-2032)

Bron: Gemeente Tholen (2022), Provincie Zeeland (2022), Ruimtelijke Plannen (2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Genoeg Ladderruimte voor Molenvliet

- De circa 428 geplande woningen in Molenvliet passen binnen de kwantitatieve woningbehoefte op basis van toekomstige huishoudensgroei in het gemiddelde en maximumscenario (op basis van de provinciale prognose) voor Tholen over de periode 2022-2032. In het minimumscenario van de toekomstige huishoudensgroei (op basis van de Primosprognose) voor Tholen voor 2022-2032 past de ontwikkeling niet.
- Kwalitatief past de ontwikkeling van 398 grondgebonden woningen en 30 appartementen in het gemiddelde en maximumscenario (exclusief sloop).
- De bovenstaande Ladderberekening is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van huishoudens en woningen in de gemeente Tholen. Het huidige woningtekort en toekomstige huishoudensontwikkeling in de regio zorgen echter voor grote druk op de regionale woningmarkt. De ontwikkeling van woningen op locatie Molenvliet biedt potentie om te voorzien in de groeiende forse regionale woningbehoefte van West-Brabant West.

Voor de ontwikkeling van circa 428 woningen op locatie Molenvliet in de gemeente Tholen is op basis van de vereisten van de Ladder in het gemiddelde en maximumscenario voldoende behoefte. In het minimumscenario is binnen de gemeente Tholen niet voldoende behoefte. De scenario's zijn nauw verbonden met ontwikkelingen in de regio. Gelet op het grote woningtekort en de groeiende woningvraag in de regio voorzien wij daarom ook voldoende behoefte voor de ontwikkeling van locatie Molenvliet. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied Molenvliet ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom volgt een analyse van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

LOCATIEKWALITEITEN >>

De locatie Molenvliet onderscheidt zich door de volgende kenmerken:

- Het plangebied dat ruimte biedt aan circa 428 woningen aansluitend op de bestaande kern Tholen, de grootste kern binnen de gemeente met het hoogste voorzieningenaanbod. Sport- en onderwijsvoorzieningen liggen op loopafstand. Hierdoor draagt de planlocatie bij aan het in stand houden van waardevolle voorzieningen.
- Door de ligging tussen bestaande infrastructuur en bestaande woonwijken kan de impact op natuur en landschap beperkt worden gehouden. Met natuur en landschap binnen handbereik kan Molenvliet ook mensen met een meer landelijke woonvoorkeur aantrekken.
- De planlocatie wordt voorzien van een directe aansluiting op de N286, de hoofdverkeersader binnen de gemeente Tholen. Zo wordt de locatie goed verbonden met andere kernen binnen de gemeente en met de A4, net buiten de gemeentegrenzen. Bergen op Zoom wordt daarmee bereikbaar in circa 20 autominuten.

MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Binnen het onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Daarbij is uitgegaan van zachte planlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Deze locaties zijn in beeld voor transformatie naar woningen. Meer specifiek is voor de inventarisatie gekeken naar locaties met een (centrum)dorps woonmilieu gelijkwaardig aan het plan voor Molenvliet.

Uit de beoordeling op de geschiktheid van deze locaties (Tabel 11) blijkt dat geen van deze locaties afzonderlijk geschikt is om circa 428 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu te realiseren. Ook opgeteld bieden deze locaties niet genoeg ruimte om de beoogde 428 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu te realiseren.

Ijsbaan, Sint-Annaland

Plan in visie voor een inbreiding van 8 woningen op de locatie van de voormalige ijsbaan.

- De locatie ligt niet centraal en is minder goed ontsloten waardoor de verbinding met omliggende kernen zwakker is.
- De locatie is qua omvang niet voldoende voor het programma dat op Molenvliet is beoogd.
- De toevoeging van circa 428 woningen aan Sint-Annaland (circa 1.650 woningen) levert een grote druk op de bestaande infrastructuur binnen en naar Sint-Annaland.

Kasteelterrein, Sint-Maartensdijk

Plan in visie voor (her)ontwikkeling van 25 woningen rond het voormalige kasteel. Gedacht wordt aan appartementen. De locatie nabij woonzorgcentrum Maartenshof leent zich ook voor zorgwoningen.

- De locatie ligt aan de provinciale weg N286 waarmee het goed verbonden is met andere kernen binnen de gemeente. De locatie ligt echter minder gunstig ten opzichte van doorgaande verbindingen (A4 / Bergen op Zoom).
- De locatie is qua omvang niet voldoende voor het programma dat op Molenvliet is beoogd.
- De toevoeging van circa 428 woningen aan Sint-Maartensdijk (circa 1.500 woningen) levert een grote druk op de bestaande infrastructuur binnen en naar Sint-Maartensdijk.

De Rieburch, Sint-Maartensdijk

Initiatief voor herontwikkeling van de huidige locatie van de openbare basisschool De Rieburch naar 25 woningen.

- De locatie ligt nabij de provinciale weg N286 waarmee het goed verbonden is met andere kernen binnen de gemeente. De locatie ligt echter minder gunstig ten opzichte van doorgaande verbindingen (A4 / Bergen op Zoom).
- De locatie is qua omvang niet voldoende voor het programma dat op Molenvliet is beoogd.
- De toevoeging van circa 428 woningen aan Sint-Maartensdijk (circa 1.500 woningen) levert een grote druk op de bestaande infrastructuur binnen en naar Sint-Maartensdijk.

Simon Lindhoutstraat, Tholen

Plan in voorbereiding voor een inbreiding van 23 woningen op de locatie van het voormalige politiebureau in Tholen.

- De locatie is qua omvang niet voldoende voor het programma dat op Molenvliet is beoogd.
- De locatie nabij het centrum van Tholen ligt ten midden van bestaande bebouwing. Aan een zijde is de bebouwing drie tot zes lagen hoog. Natuur en landschap liggen op grotere afstand. De locatie biedt daardoor een andere beleving en leent zich voor een ander programma dan op Molenvliet is beoogd.

Brugstraat, Tholen

Initiatief voor de ontwikkeling van 12 woningen aan de Brugstraat in Tholen.

- De locatie is qua omvang niet voldoende voor het programma dat op Molenvliet is voorzien.
- Het initiatief ligt binnen het historische centrum (de oude vesting) van Tholen. Natuur en landschap liggen op grotere afstand. De locatie biedt daardoor een andere beleving en leent zich voor een ander programma dan op Molenvliet is beoogd.

TABEL 11 ALTERNATIEVE ONTWIKKELLOCATIES IN BESTAAND STEDELIJKE GEBIED GEMEENTE THOLEN

De alternatieve locaties bieden onvoldoende ruimte om in de behoefte te voorzien en het beoogde programma te realiseren.

Daarmee voldoet de geplande ontwikkeling voor Molenvliet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.