

LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW MOLENVLIET, THOLEN

21 OKTOBER 2020



LADDERONDERBOUWING WONINGBOUW MOLENVLIET, THOLEN

21 OKTOBER 2020

Status:

Eindrapportage

Datum:

21 oktober 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Annemarie van Hees MSc

Drs. Frans Wittenberg

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

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 Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200101

Referentie: 20200101 Wissing LDV Molenvliet Tholen 211020

INLEIDING	6
1 LOCATIE EN PLAN	7
2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	10
3 BELEID	12
4 VRAAG	14
5 AANBOD	18
6 BEHOEFTE	22
7 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	24

INLEIDING

Direct ten westen van de stad Tholen, in de buurtgemeenschap Molenvliet zijn plannen voor woningbouw. Om dit plan mogelijk te maken werkt Wissing B.V. in opdracht van de gemeente aan het stedenbouwkundig ontwerp voor gebied Molenvliet te Tholen. In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Tholen uit 2013) is het gehele plangebied bestemd als agrarisch. 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, een wijziging van de bestemming is noodzakelijk.

In het meest recente plan wordt uitgegaan van 440 woningen. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om dit plan 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 het bestaand stedelijk gebied?

1 LOCATIE EN PLAN

LOCATIEBESCHRIJVING >>

Het plangebied Molenvliet ligt net buiten de bebouwde kom van de Tholen, in de gemeente Tholen (Figuur 1). De gemeente Tholen bestaat uit de kernen Tholen, Poortvliet, Oud-Vossemeer, Sint-Annaland, Sint Philipsland, Sint Maartensdijk, Stavenisse en Scherpenisse. Tholen heeft in totaal 25.757 inwoners¹, waarvan circa 8.000 inwoners in de kern Tholen.

Het plangebied Molenvliet is een uitbreidingslocatie en bestaat uit agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied ligt de N286. Molenvliet grenst ten zuiden en westen aan de bestaande bebouwing van Tholen. De binnenstad van Tholen ligt op circa 6 minuten fietsafstand. Bergen op Zoom is bereikbaar in circa 20 autominuten. Tholen is via de N286 verbonden aan de A4.



FIGUUR 1 PLANGEBIED MOLENVLIET

Bron: Google Maps, bewerking: Bureau Stedelijke planning

PLAN >>

Het gebied Molenvliet heeft een totale grootte van ca. 21,3 ha. De gemeente Tholen, BDP en Stichting Stadlander werken samen aan de ontwikkeling van woningbouw in het gebied. Momenteel ligt er een plan voor de ontwikkeling van

¹ CBS 1 jan 2020

maximaal 440 woningen tot 2040, met een woningdichtheid van 19 won/ ha. Vanwege de lange looptijd worden exacte aantallen en typen woningen niet in het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Er is een flexibel stedenbouwkundig raamwerk gemaakt, waarin min of meer vaste componenten zijn opgenomen, zoals de hoofdgroen- en wegenstructuur en profielen (Figuur 2). De woningbouw zal **geleidelijk** en **gefaseerd** plaatsvinden.



FIGUUR 2 SCHETSONTWERP MOLENVLIET

Bron: Wissing 2020

CENTRUM-DORPS WOONMILIEU >>

De planlocatie Molenvliet ligt in een centrum dorps woonmilieu, dat zich kenmerkt zich door de ligging in een kern met minder dan 13.000 huishoudens in een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare.² De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in centrum-dorps woonmilieu.

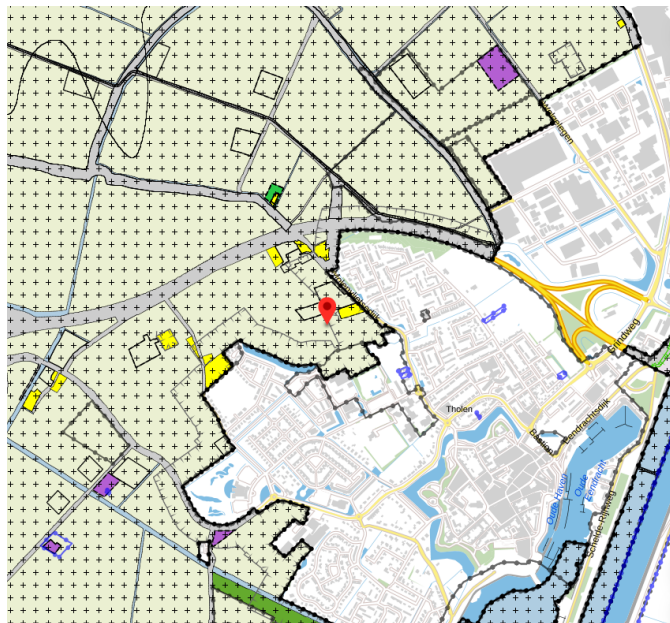
BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

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

² De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke woonwensenonderzoek (WoOn2018) van het Ministerie van BZK. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vijf woonmilieus: centrum stedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

In het vigerende bestemmingsplan is in het plangebied de volgende bestemming te vinden; agrarisch (Figuur 3).



FIGUUR 3 LIGGING PLANGEBIED
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020

Gezien de bestemming agrarisch in het vigerende bestemmingsplan, ligt de locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is een motivering voor de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied nodig.

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

In dit hoofdstuk stellen we achtereenvolgens het onderzoeksgebied en -periode vast voor deze Ladderonderbouwing.

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. Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Tholen vindt 59% binnen de gemeente zelf plaats, komt 36% uit verschillende gemeente in Nederland en 5% uit het buitenland.

Gezien het hoge percentage dat verhuist binnen de gemeente, is er sprake van een lokale woningmarkt (Tabel 1). Het onderzoeksgebied bestaat hiermee uit de gemeente Tholen.

HERKOMST VERHUIZINGEN		AANTAL (2011-2018)	AANDEEL (2011-2018)
Binnen Tholen		9.076	59%
Gemeenten Nederland		5.458	36%
	Bergen op Zoom	1.177	8%
	Steenbergen	460	3%
	Rotterdam	265	2%
	Roosendaal	192	1%
	Woensdrecht	183	1%
	Breda	173	1%
	<i>Uit overige gemeenten</i>	<i>3.008</i>	<i>20%</i>
Uit het buitenland		724	5%
Totaal		15.258	100%

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE THOLEN (2011-2018)

Bron: CBS, 2020

De gemeente Tholen is onderdeel van de woningmarkt 'West-Brabant, Tholen en Bevelanden'. Tholen heeft de sterkste verhuisrelatie met Bergen op Zoom, Steenbergen, Roosendaal en Woensdrecht. Deze gemeenten vallen allen onder de woningmarkt van West- Brabant.

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2020-2040. De periode van 20 jaar sluit aan op de planhorizon van 20 jaar die gehanteerd wordt in het op te stellen bestemmingsplan.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid vanuit het Rijk, de provincie, de regio en gemeente.

RIJKSBELEID >>

- De Ladder maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. Deze luidt: “*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.*”

REGIONAAL BELEID >>

Omgevingsplan Zeeland 2018

- De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. In andere woonmilieus neemt de behoefte juist af. In sommige gebieden moet de woningvoorraad worden vergroot en in sommige gebieden zijn overschotten.
- Op het niveau van Zeeland zit de verwachte huishoudensgroei primair in de 65- en 80-plus huishoudens. Ook het aantal gezinnen groeit nog licht. Deze groei van het aantal huishoudens komt nagenoeg volledig voor rekening van de regio's Tholen en Bevelanden.³
- Omvangrijke woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet regionaal gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger.

GEMEENTELIJK BELEID >>

- De woonvisie uit 2017 onderscheidt een vijftal pijlers die de kern vormen van de visie van de gemeente Tholen. De gemeente richt zich onder meer

³ KWOZ Zeeland 2019

op flexibiliteit in woonprogramma's, kwaliteit voor kwantitatiteit en nieuwbouw moet een toegevoegde waarde hebben.

- De gemeente Tholen streeft ernaar dat alle doelgroepen goed kunnen wonen in Tholen. Daarbij zet de gemeente in op gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen.
- Het bouwen van nieuwe woningen in de gemeente Tholen gebeurt naar behoefte. Het initiatief hiervoor ligt bij de marktpartijen.
- Bewaken van vitaliteit van het gebied als geheel en in de kernen.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

- Omvangrijke woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. De meest recente woningbouwplanning van Tholen dient als regionale woningmarktafspaak. In deze planning is het plan Molenvliet opgenomen.
- Het plan Molenvliet sluit goed aan bij het gemeentelijke beleid.

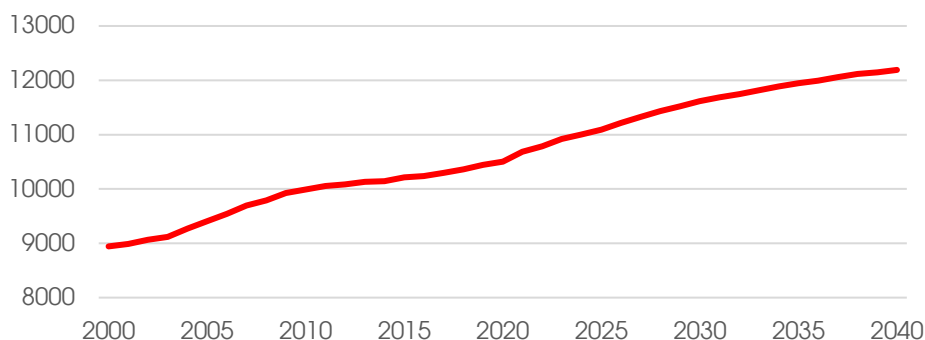
4 VRAAG

In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland (2019) en analyse van de kwalitatieve woningvraag op basis van het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (WoOn2018).

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Huishoudensontwikkeling

- Voor de jaren 2020-2040 wordt in de gemeente Tholen een huishoudensgroei van circa 15% verwacht (Tabel 2 en Figuur 4).
- In de absolute zin neemt het aantal huishoudens in de gemeente Tholen in de periode 2020-2040 met 1.630 huishoudens toe.
- Dit betekent dat er in de komende twintig jaar een vraag naar 1.630 nieuwe woningen in de gemeente Tholen bestaat (Tabel 3). Oftewel ruim 80 woningen per jaar.



FIGUUR 4 ONTWIKKELING EN PROGNOSE AANTAL HUISHOUDENS 2000 – 2040

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019

2020	2025	2030	2035	2040
10.560	11.090	11.620	11.945	12.190

TABEL 2 ONTWIKKELING KWANTITATIEVE VRAAG GEMEENTE THOLEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019

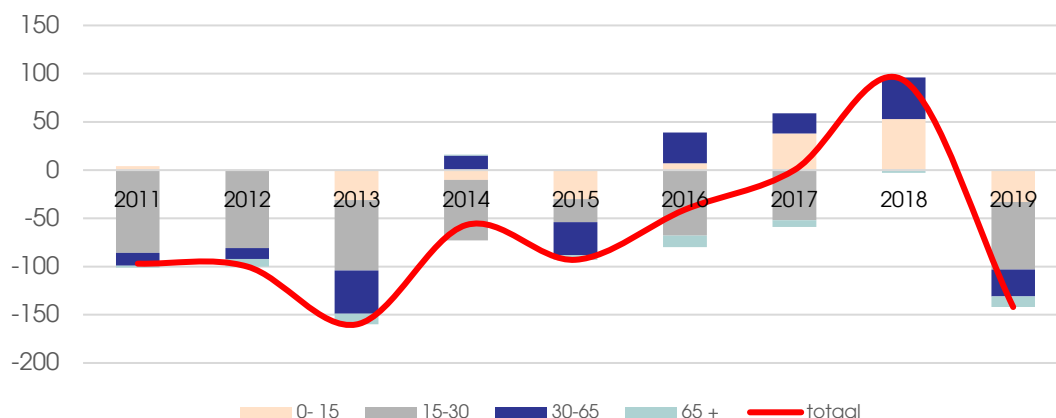
VRAAG-ONTWIKKELING 2020-2030	VRAAG-ONTWIKKELING 2030-2040	VRAAG-ONTWIKKELING 2020-2040
+1.060 (10%)	+570 (5%)	+ 1.630 (15%)

TABEL 3 ONTWIKKELING KWANTITATIEVE VRAAG GEMEENTE THOLEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019

Binnenlands migratiesaldo

- Vanaf 2011 tot en met 2016 was er een vertrekoverschot in de gemeente Tholen. Dat houdt in dat er meer personen vertrekken uit Tholen dan dat er naar de gemeente Tholen toe verhuizen (Figuur 5).
- In 2018 is het binnenlands migratiesaldo positief. In 2019 is het vertrekoverschot weer hoog en is het binnenlands migratiesaldo negatief.
- Relatief veel 15- tot 30-jarige verlaten de gemeente Tholen.

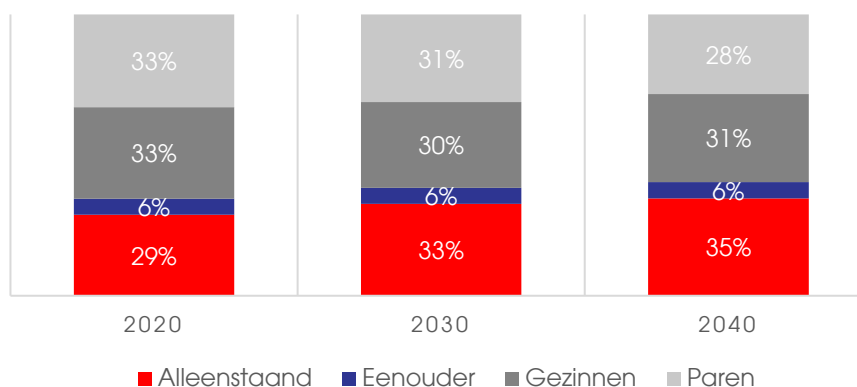


FIGUUR 5 BINNENLANDS MIGRATIESALDO UITGESPLITST NAAR LEEFTIJDKLASSE GEMEENTE THOLEN 2011 – 2019
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS

KWALITATIEVE VRAAG >>

Huishoudenssamenstelling

- Het aandeel alleenstaanden neemt in de komende 20 jaar met circa 6% toe naar 35% (Figuur 6).
- Ten opzichte van de woningmarktregio West-Brabant wonen er relatief meer gezinnen in Tholen. Het aandeel alleenstaande ligt onder het regionale gemiddelde.⁴

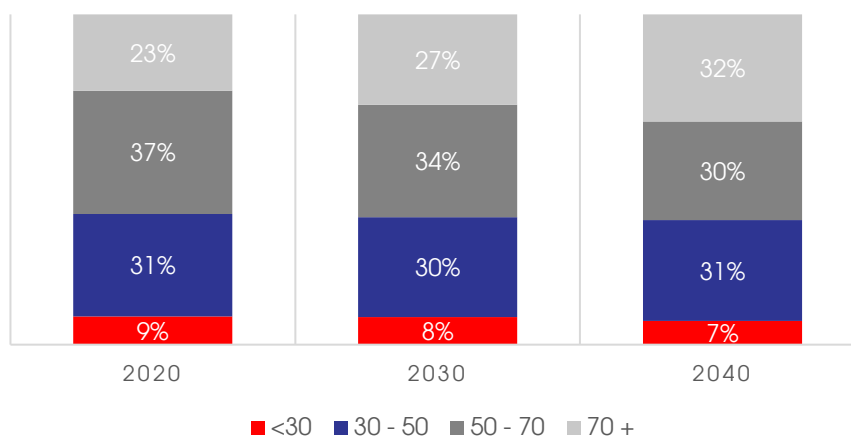


FIGUUR 6 HUISHOUDENSSAMENSTELLING IN DE GEMEENTE THOLEN (2020-2030)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019

⁴ Woningbehoefteonderzoek West-Brabant, Tholen en Bevelanden (2019)

Bevolkingsopbouw huishoudens

- In de periode 2020-2040 vergrijst de gemeente Tholen. Huishoudens vanaf 70 jaar nemen flink in aandeel toe (Figuur 7). Het aandeel huishoudens tot 30 jaar neemt af met circa 2%.



FIGUUR 7 BEVOLKINGSOPBOUW HUISHOUDENS VAN DE GEMEENTE THOLEN (2020-2030)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019

Gewenst woonmilieu en woningtypen

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en het CBS (WoOn2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid. Om een representatief beeld te krijgen van de woonbehoefte in de gemeente Tholen, zijn als uitgangspunt de respondenten in COROP-regio overig Zeeland genomen die wonen in een centrum-dorps en landelijk woonmilieu. Dit is het woonmilieu dat voorkomt in het onderzoeksgebied.

- 63% van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrum dorps woonmilieu en 32% heeft voorkeur voor een landelijk woonmilieu (Tabel 4).
- 71% van de respondenten heeft belangstelling voor een grondgebonden woning (Tabel 5).
- 70% van de respondenten heeft belangstelling voor een koopwoning woning (Tabel 6).

WOONMILIEU	VOORKEUR AANDEEL
Centrum stedelijk	1 %
Buiten- centrum	2 %
Groen-stedelijk	3 %
Centrum-dorps	63 %
Landelijk wonen	32 %

TABEL 4 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK/ CBS, 2018

WONINGTYPE	VOORKEUR (AANDEEL)
Grondgebonden woningen	71 %
Appartementen	29 %

TABEL 5 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK/ CBS, 2018

WONINGTYPE	VOORKEUR (AANDEEL)
Koopwoningen	70 %
Huurwoningen	30 %

TABEL 6 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK/ CBS, 2018

Woningbehoefteonderzoeken

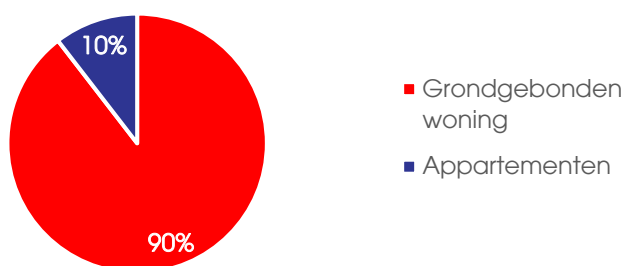
Het woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) onderschrijft dat in de komende tien jaar in de regio Tholen een jaarlijkse behoefte is naar grondgebonden koopwoningen en grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. Daarnaast is er veel behoefte aan het toevoegen van nultredenwoningen. Dit wordt nogmaals bevestigd door het woningbehoefte onderzoek West-Brabant-Tholen en Bevelanden 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. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

5 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

BESTAAND WONINGAANBOD >>

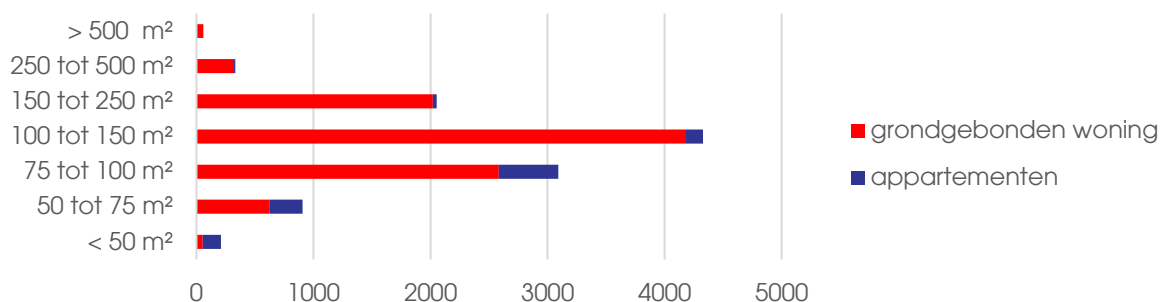
- De gemeente Tholen heeft een totale woningvoorraad van 10.983 woningen.⁵
- De gemeentelijke voorraad bestaat voor 90% uit grondgebonden woningen (Figuur 8). Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64%. Ten opzichte van de woningmarktregio West- Brabant, Tholen en Bevelanden telt de woningvoorraad veel grondgebonden koop- en huurwoningen.



FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD GEMEENTE THOLEN NAAR WONINGTYPE 2020

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS, 2020

- Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit woningen tussen de 75 en 100 m² en 100 tot 150 m² (Figuur 9).
- Appartementen zijn daarbij gemiddeld wat kleiner dan grondgebonden woningen.

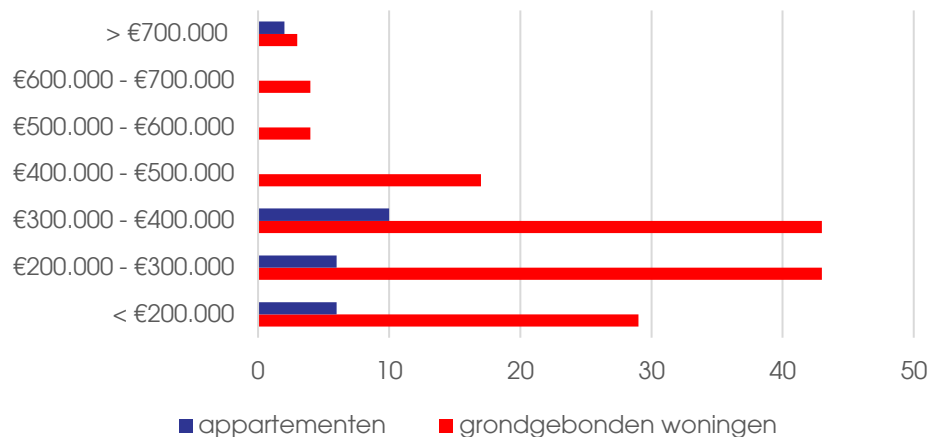


FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD GEMEENTE THOLEN NAAR OPPERVLAKE PER M²

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS, 2020

⁵ CBS januari 2020

- In de gemeente Tholen staan op 11 augustus 2020 in totaal 165 woningen te koop, waarvan 140 grondgebonden woningen en 25 appartementen.
- Van de in totaal 165 te koop staande woningen zijn 40 nieuwbouw en de overige 125 bestaande bouw.
- Er staan 165 woningen te koop. Dit betekent dat 1,5% van de bestaande voorraad te koop staat, wat duidt op een krappe woningmarkt.
- De meeste woningen zitten in de prijsklasse €200.000 - €300.000 en €300.000 - €400.000 (Figuur 10).



FIGUUR 10 HUIDIG AANBOD WONINGEN PER PRIJSKLASSE UITGESPLITST PER WONINGTYPE

Bron: Funda situatie 11 augustus 2020

- Het aanbod woningen daalt sterk. Eind 2016 stonden er circa 400 woningen te koop in Tholen. Dit is gedaald tot 165 woningen in augustus.
- De gemiddelde vraagprijs bedraagt €2.250 per m².⁶ In Bergen op Zoom, Steenbergen, Roosendaal en Woensdrecht waar Tholen de sterkste verhuisrelatie mee heeft liggen de vraagprijzen hoger tussen de €2.405 - €2.525 per m².
- Hoogtepunt was in oktober 2019 met een vraagprijs van €2.254 per m². Dieptepunt in augustus 2015 met €1.803 per m² (Figuur 11).



FIGUUR 11 ONTWIKKELING GEMIDDELTE VRAAGPRIJS PER M² 2011-2020

Bron: Huizenzoeker.nl

⁶ Juni 2020

KWANTITATIEF AANBOD >>

- Het totale planaanbod in de gemeente Tholen bestaat uit 631 woningen (Tabel 7).
- Van het totale planaanbod zijn 469 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dit is de harde plancapaciteit. Woningen die zijn opgenomen in een bestemmingsplan, maar nog nader uitgewerkt moeten worden (uitwerkingsplicht) zijn niet beschouwd als harde plancapaciteit. Deze woningen moeten immers zelf nog aan de Ladder onderbouwd worden bij de planologische uitwerking hiervan.
- Er zijn negen zachte plannen voor 162 woningen in de gemeente. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteraming.
- Er is een sloopopgave van 167 woningen. In Sint- Annaland worden er naar verwachting 3 woningen gesloopt, Sint Maartensdijk 138 en Tholen 26 woningen. De sloop van de woningen is niet meegenomen in de behoefteraming.

TOTALE PLANNEN	HARDE PLANNEN	ZACHTE PLANNEN*	SLOOP
631	469	162	167

* Plangebied Molenvliet is niet meegenomen in de zachte plancapaciteit

TABEL 7 TOTALE HARDE EN ZACHTE PLANCAPACITEIT IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Tholen 2020

KWALITATIEF AANBOD >>

- Van de harde plannen in de gemeente Tholen, zijn er 154 woningen voorzien in de kern Tholen (Tabel 8). Dat betekent dat 33% van de harde plancapaciteit in de kern Tholen is gepland.
- 77% van de harde plancapaciteit bestaat uit woningen in een centrum-dorps woonmilieu. De overige 23% bestaat uit woningen in een landelijk woonmilieu.

KERN	CENTRUM-DORPS ⁷	LANDELIJK ⁸
Oud- Vossemeer		31
Poortvliet		35
Scherpenisse		5
Stavenisse		15
Sint- Annaland	145	
Sint- Maartensdijk	63	
Sint- Philipsland		21
Tholen	154	
Totaal	362 (77%)	107 (23%)

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT GEMEENTE THOLEN NAAR WOONMILIEU
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Tholen 2020

⁷ Centrum-dorps: de bebouwde kommen van Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland.

⁸ Landelijk: al het overige gebied in de gemeente.

6 BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van Molenvliet in Tholen.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Als vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet, blijkt er kwantitatief genoeg behoefte voor de ontwikkeling van 440 woningen in Molenvliet binnen de gemeente Tholen (Tabel 9).
- Er is in de gemeente Tholen een woningbehoefte van 1.161 woningen. De 440 woningen in het plan Molenvliet voorzien hier deels in.

VRAAG 2020 -2040	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
1.630	469	1.161

TABEL 9 TOTALE KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2020-2030)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019; Gemeente Tholen

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen in Molenvliet berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen naar een centrum-dorps en landelijk woonmilieu. Beide woonmilieus komen voor in het onderzoeksgebied.

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Centrum-dorpswoonmilieu	1.076	362	714
Landelijk woonmilieu	554	107	447
Totaal aantal woningen	1.630	469	1.161

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2020-2040

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Tholen

- De 440 geplande woningen in Molenvliet passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte van 714 woningen in een centrum-dorps woonmilieu.

CONCLUSIE LADDERRUIMTE MOLENVLIET, THOLEN >>

- De 440 geplande woningen in Molenvliet in Tholen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.161 woningen in de periode 2020-2040 het onderzoeksgebied.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 714 woningen in een centrum- dorps woonmilieu. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de maximaal 440 woningen op locatie Molenvliet.

Samenvattend: voor de 440 geplande woningen in een centrum-dorps woonmilieu op locatie Molenvliet in de gemeente Tholen is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

7 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Omdat de woningen buiten bestaand stedelijk gebied gepland zijn, is een analyse van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied een onderdeel van deze onderbouwing.

LOCATIEKWALITEITEN >>

De locatie Molenvliet, Tholen onderscheidt zich door de volgende kenmerken:

- Het gebied ligt op steenworpafstand van de binnenstad Tholen.
- De planlocatie heeft een goede verbinding met Bergen op Zoom. Bergen op Zoom is bereikbaar in circa 20 autominuten.
- Het woongebied krijgt woonclusters met elk een eigen karakter in zowel woon- als bouwstijl.

MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Binnen de woningmarktregio zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw, maar waarvoor nog geen concrete andere plannen zijn. Binnen de zachte plancapaciteit is gezocht naar binnenstedelijke locaties met een gelijkwaardig centrum-dorps woonmilieu. Alleen op deze locaties kan (mogelijk) een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op de locatie Molenvliet in Tholen.

In totaal zijn er negen zachte plannen voor 162 woningen in de gemeente Tholen (exclusief Molenvliet). Hiervan zijn zes zachte plannen met in totaal 105 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. De overige drie zachte plannen liggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Hierna staan de zachte plannen binnen het bestaand stedelijk gebied op een rij met een beoordeling op geschiktheid (Tabel 11).

Na inventarisatie van de locaties naar de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied blijkt dat er geen geschikte locaties zijn binnen het bestaand stedelijk gebied met een gelijkwaardig milieu zoals beoogd in Molenvliet. Uitzondering hierop is het plan Buitenzorg IV met 35 woningen. Ook als hiermee rekening wordt gehouden is er nog genoeg Ladderruimte voor de 440 woningen in Molenvliet.

Daarmee is voldaan aan de vereisten van de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking.

PLAN EN LOCATIE	BEOORDELING GESCHIKTHEID
Ijsbaan, Sint- Annaland	De locatie Ijsbaan is een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie biedt ruimte voor 9 woningen. De locatie ligt niet centraal en de verbinding met de omliggende kernen en steden is zwakker. De locatie is daarnaast qua omvang niet voldoende voor de beoogde ontwikkeling Molenvliet in Tholen.
Kasteelterrein, Sint-Maartensdijk	Het kasteelterrein is een herstructureringslocatie met mogelijk 24 woningen. Het gaat om het voormalige kasteel Sint- Maartensdijk. De locatie ligt aan de rand van Sint-Maartensdijk. Sint-Maartensdijk ligt minder centraal dan Molenvliet in Tholen en de locatie grenst direct aan de provinciale weg N286. De locatie biedt onvoldoende ruimte om de beoogde 440 woningen van Molenvliet te realiseren. De locatie is niet geschikt.
Buitenzorg IV, Tholen	Buitenzorg IV is een plan van 35 woningen in een centrum-dorps woonmilieu en is wat betreft woonomgeving vergelijkbaar met Molenvliet. Het ligt ten zuiden van het plangebied Molenvliet. De locatie biedt onvoldoende ruimte om de 440 woningen van Molenvliet te realiseren.
Julianastraat, Tholen	Dit betreft een plan van 6 woningen binnen Tholen en is onderdeel van een boerenlint. Het heeft een landelijk karakter in een centrum-dorps woonmilieu. Het beoogde karakter van Molenvliet kan hier niet worden gerealiseerd. De locatie is niet geschikt. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende ruimte om de 440 woningen van Molenvliet te realiseren.
Kotterstraat, Tholen	De locatie Kotterstraat is een plan met ruimte voor 6 woningen in een centrum-dorps woonmilieu. De locatie heeft niet dezelfde beoogde woonsferen als Molenvliet. De locatie is niet geschikt. Daarnaast is de locatie qua omvang niet voldoende voor de beoogde ontwikkeling Molenvliet, Tholen.
Simon Lindhoutstraat, Tholen	Dit betreft een plan van 25 woningen binnen Tholen. De locatie heeft niet dezelfde beoogde woonsferen als Molenvliet. Locatie is niet geschikt. De locatie biedt onvoldoende ruimte om de 440 woningen van Molenvliet te realiseren.

TABEL 11 BEOORDELING GESCHIKTHEID BINNEN HET BESTAAND STEDELIJK GEBIED