Toetsing ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor:

- trede 1. Bepalen regionale vraag naar ruimte;
- trede 2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- trede 3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de Ladder voor duurzame verstedelijking een hulpmiddel is om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing.

1 Trede 1. Bepalen actuele regionale vraag naar ruimte

1.1 Kwantitatieve behoefte

Op trede 1 van de ladder moet worden onderbouwd dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de geplande stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat voor de locatie Wendel-Zuid moet worden aangetoond dat er een behoefte bestaat aan het gewenste aantal en type woningen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling is regionale afstemming belangrijk om concurrentie en ongewenste leegstand te voorkomen.

Regionale woningbouwafspraken 2015 regio Midden-Brabant

Op regionaal niveau heeft afstemming plaats gevonden over hoe de behoefte aan extra woningvoorraad wordt verdeeld over de regio. In de onderstaande tabel is de meest actuele verdeling weergegeven zoals die op regionaal niveau is afgesproken en vastgelegd.

Regio Midden-Brabant tabel 4
Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2015 t/m 2024

	feitelijke woningvoorraad "oude stijl" 2015	feitelijke woningvoorraad "BAG" 2015	prognose woningvoorraad "BAG" 2025	prognose groei woningvoorraad 2015 t/m 2024
Dongen	10.711	10.779	11.624	845
Gilze en Rijen	10.737	11.076	12.211	1.135
Goirle	9.811	9.859	10.634	775
Hilvarenbeek	6.125	6.297	6.967	670
Loon op Zand	9.511	10.025	10.845	820
Oisterwijk	11.059	11.091	11.821	730
Tilburg	93.430	95.264	104.779	9.515
Waalwijk	20.071	20.761	22.851	2.090
Midden-Brabant	**171.455**	**175.152**	**191.732**	**16.580**

Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012, 2013 en 2014
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014
- CBS-Statline, juli 2015 (BAG)
De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.

Tabel 1: Regionale woningbouwafspraken 2015 regio Midden-Brabant

De gemeente Gilze en Rijen moet volgens deze afspraken over de periode 2015 tot en met 2024 nog minstens 1.135 woningen toevoegen (aantal woningen per 1 januari 2015: 11.076 minus de regionale woningbouwafspraak tot en met 2024: 12.211). Daarbij komt dat de gemeente nu reeds een inlooptekort van 83 woningen kent ten opzichte van de provinciale prognose van 2014. (provinciale prognose 2014 - feitelijke voorraad “oude” stijl).

Het woningbouwprogramma is een dynamisch geheel waarin nagenoeg dagelijks wijzigingen voorkomen door toevoeging, gereedmelding, sloop, onttrekking, aanpassing in aantal en/of categorie, nieuwe afspraken met projectontwikkelaars en corporaties, het niet doorgaan van plannen, enzovoorts. In de periode 1 januari 2015 tot 1 november 2015 zijn er 56 woningen gereed gemeld zodat er tot en met 2019 nog 1.079 woningen kunnen worden toegevoegd.

Op dit moment staat realisatie van 772 woningen in het programma tot en met 2024.
Vanuit het oogpunt van duurzame verstedelijking wordt gekeken naar de verhouding inbreiding en uitbreidingslocaties. Deze zijn verdeeld over 427 woningen op inbreidingslocaties en 345 woningen op uitbreidingslocaties. In totaal blijft de gemeente tijdens de planperiode ruimschoots binnen de regionale afspraken over woningaantallen. Men kan zelfs stellen dat er vaart gemaakt moet worden met het omzetten van zachte naar harde planvoorraad om in het benodigde aantal woningen te kunnen voorzien.

Na de planperiode zijn nog 243 woningen gepland op inbreidingslocaties. Het totaal aantal woningen dat via inbreiding kan worden gerealiseerd bedraagt 427 + 243 = 670. Dit betekent dat er binnen de gemeente op dit moment ruimte bestaat voor 1079-670 = 409 woningen op uitbreidingslocaties. De geplande hoeveelheid woningen (345) inclusief de locatie Wendel-Zuid past hier ruim binnen. Uit vaste jurisprudentie[1] volgt dat niet eerst alle inbreidingsruimte hoeft worden ingevuld voordat plannen voor uitbreiding mogen worden uitgevoerd. Als er in totaliteit maar voldoende woningbehoefte aanwezig is.

Conclusie
Uit een beoordeling van de kwantitatieve behoefte in de regio blijkt dat er voldoende vraag aanwezig is om het woningbouwplan op Wendel-Zuid te kunnen verantwoorden.

1.2 Kwalitatieve behoefte

Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021

In de gemeentelijke Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 is de lokale behoefte van de kern Gilze als volgt beschreven: ‘Eén van de belangrijkste kwaliteiten van de kern Gilze is het sfeervolle centrum met historische bebouwing en een duidelijk herkenbare centrumstructuur. De kern Gilze wordt door bewoners van de gemeente getypeerd als dorpser en wat gezelliger dan Rijen. De ontsluiting van Gilze is zeer goed door de ligging aan de A58. De omliggende steden Breda en Tilburg zijn dan ook zeer goed bereikbaar, waardoor de grotere voorzieningen daar eenvoudig bereikt kunnen worden. Het dorp heeft

[1] Uitspraak van 5 februari 2014 van de ABRvS (201303143/1/R4 (Korendijk)

weliswaar geen treinstation, maar wel relatief goede busverbindingen met de omliggende kernen en steden. Gilze beschikt over voldoende basisvoorzieningen voor dagelijkse behoeften van de bewoners.

Zorgcentrum Sint Franciscus, het woon- en zorgcentrum, is net volledig vernieuwd, waardoor nu mensen met een uitgebreide zorgvraag in het dorp kunnen blijven wonen.'
Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen (score 7,7). De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

De woonvisie geeft interventies weer die de gemeente zou moeten plegen om aansluiting op de vraag te bevorderen. De interventies voor wat betreft sturing op de woningbouwvoorraad zijn in de visie als volgt verwoord:

- In de woningbouwprogrammering moet volgens de woonvisie de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Zo blijkt uit het woonbehoefteonderzoek een grote vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en de koopsector. De kansen dat dergelijke woningen zeker onder de huidige omstandigheden goed afzetbaar zijn, is daarmee veel groter dan bij de bouw van dure eengezinskoopwoningen, waaraan volgens het woonbehoefteonderzoek een overschot bestaat.
- Ook de locatie speelt een rol. Senioren hebben bijvoorbeeld met name belangstelling voor woningen gelegen nabij voorzieningen. Aangezien dit ook een belangrijke doelgroep is voor appartementen, is het niet raadzaam om appartementen te realiseren op locaties die verder weg liggen van de centra van de kernen (zie ook hoofdstuk 6). Belangrijk is om goed naar de differentiatie binnen de doelgroep te kijken. Voor vitale ouderen kunnen bijvoorbeeld wel degelijk grondgebonden woningen aan de rand worden gerealiseerd.
- Er is behoefte aan nieuwe woonvormen die goed aansluiten op de wens van de woonconsument. Zo wordt veelal verondersteld dat senioren een voorkeur hebben voor gestapelde woningen. Ten dele is dit het geval. Makelaars geven aan dat er ook een grote groep senioren is die weerzin voelt tegen het wonen in een 'flat' en een voorkeur heeft voor grondgebonden seniorenwoningen.
- De secundaire doelgroep (de groep huishoudens met een inkomen tussen € 33.614,- en € 46.000,-), heeft nauwelijks meer mogelijkheden in de sociale huursector. Deze groep is voor een groot deel aangewezen op de sociale koopsector, waarin een beperkt aanbod is. Als gevolg hiervan zal naar verwachting de vraag naar dure huurwoningen toenemen, al duurt het waarschijnlijk nog wel enkele jaren voordat de effecten van de nieuwe toewijzingsregels voor sociale huurwoningen ook in Gilze en Rijen merkbaar zijn
- Als er initiatieven zijn gericht op het realiseren van projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap verdient het onder de huidige marktomstandigheden aanbeveling om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan deze vraag. Bij de bouw van woningen voor deze groep zijn de afzetrisico's beperkt. De bouw van deze

woningen concurreert wel met andere projecten, maar in de woningbouwplanning van de gemeente is hier rekening mee gehouden.

In de woonvisie is bepaald dat het kwalitatieve programma op een aantal onderdelen moet worden bijgestuurd. Gewenst is een accentverschuiving van bereikbare/goedkope naar betaalbare/middeldure en dure huur en van dure koop naar bereikbare/goedkope koop. De nagestreefde verdeling is vastgelegd in een referentieprogramma.

	Bereikbare/ goedkope huur (tot € 554)	Betaalbare/ middeldure huur (€ 554 - € 652)	Dure huur (vanaf € 652)	Bereikbare/ goedkope Koop (tot €185.000)	Betaalbare/ middeldure koop (€ 185.000 – € 275.000)	Dure koop (vanaf € 275.000)	Totaal
Grondgebonden	0%	10%	5%	15%	20%	15%	65%
Gestapeld	5%	10%	5%	10%	3%	2%	35%
Totaal	5%	20%	10%	25%	23%	17%	100%

Tabel 2: Opbouw woningbouwprogramma 2011-2021 in % (referentieprogramma woonvisie Gilze en Rijen)

Het actuele woningbouwprogramma (inclusief Wendel-Zuid) sluit nog niet aan bij dit in 2012 vastgestelde referentieprogramma.

	Bereik-bare/ goedkope huur (tot €618)	Betaal-bare/ mid-deldure huur (618-710)	Dure huur (vanaf 710)	Bereik-bare/ goedkope koop (tot €185.000)	Betaal-bare/ mid-deldure koop (185000-275000)	*Dure koop (vanaf 275000)*	*Totaal*
grondgebon-den	*3%*	*0%*	*4%*	*24%*	*16%*	*27%*	*74%*
gestapeld	*3%*	*5%*	*0%*	*4%*	*9%*	*5%*	*26%*
totaal	*6%*	*5%*	*4%*	*28%*	*25%*	*32%*	*100%*

Tabel 3: Opbouw actuele woningbouwprogramma 2015 tot 2025 in % (afwijking > 5% gekleurd)

Vanuit de opgave die in de woonvisie is opgesteld blijft bij grondgebonden woningen in de gemeente met name de betaalbare/middeldure en dure huur achter bij het referentieprogramma en schiet met name de goedkope en dure koop door ten opzichte van de referentie. Dit betekent dat er bij nieuwbouwprogramma's goed aandacht moet worden besteed aan de verhouding koop/huur en de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. De prijsdifferentiaties die die actueel in de gemeente worden gehanteerd zijn opgenomen in tabel 3.

Tabel prijsdifferentiatie woningen prijspeil 1 januari 2015.

Programma:	Appartementen			Grondgebonden woningen			
	goedkoop	betaalb.	duur	goedkoop	betaalb.	duur	
koop	<185.000	<275.000	>275.000	<185.000	<275.000	>275.000	incl. BTW
huur	<618	>618/<710	>710	<618	>618/<710	>710	per maand

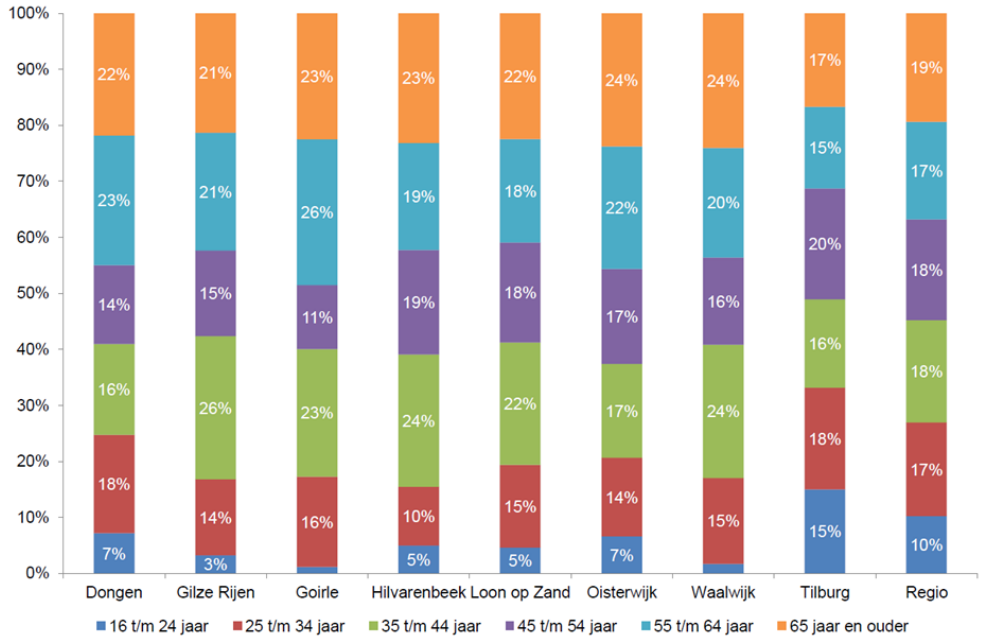
NB: Per 1 januari 2015 zijn de huurgrenzen aangepast aan de vanaf die datum geldende (aftoppings)grenzen huurtoeslag.
De koopprijzen zijn regionaal afgesproken en blijven voor 2015 ongewijzigd t.o.v. 2012, 2013 en 2014.

Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant', september 2014

In September 2014 is een woningbehoefteonderzoek afgerond in opdracht van de regio Hart van Brabant. Daarin zijn de doelgroepen een woonmilieus getypeerd die in de regio aanwezig zijn en is bepaald waar de kwalitatieve behoefte ligt in de regio. het onderzoek is opgesteld aan de hand van de methode 'SmartAgent', deze methode onderscheidt doelgroepen niet alleen op basis van levensfase, inkomen en dergelijke, maar ook op basis van hun drijfveren. Wat vindt men belangrijk in het leven? Een groep mensen met dezelfde drijfveren noemen we een leefstijl. Deze drijfveren uiten zich in woonwensen die vaak ook betrekking hebben op de sociale omgang met elkaar. Door ook op drijfveren te letten wordt meer diepte bereikt dan door alleen uit te gaan van levensfase, inkomen en type huishouden.

De inwoners van de gemeente Gilze en Rijen bestaan volgens het onderzoek voor een aanzienlijk deel uit huishoudens zonder kinderen (42%). Zes procent van de inwoners is alleenstaand en 30 procent bestaat uit gezinnen met kinderen, waarvan het grootste deel met kinderen onder de 13 jaar oud.

Que leeftijdsopbouw is 42% van de inwoners 55 jaar of ouder, 41% tussen 25-55 jaar oud en 17% jonger dan 25.



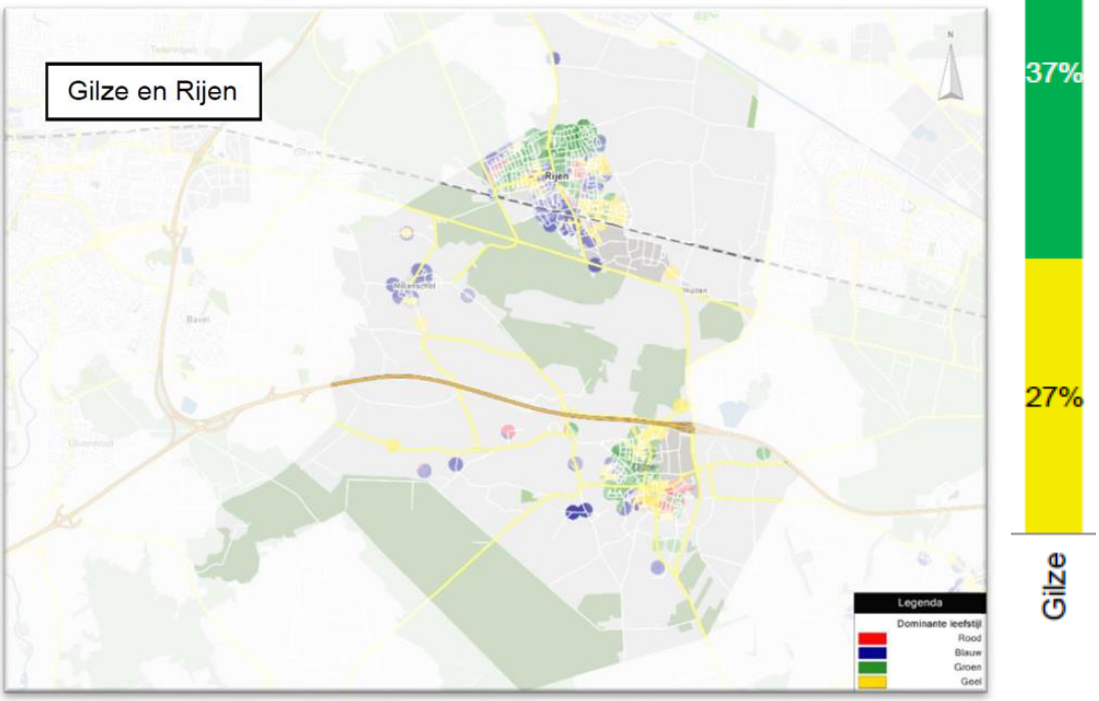
Figuur 1: Leeftijdsverdeling in de regio (bron: SAMR, Smartagent, september 2014)

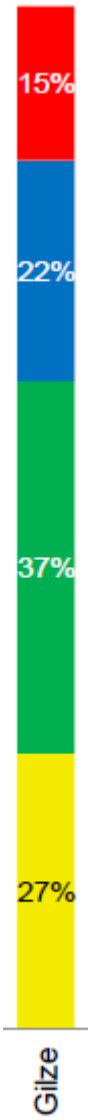
SmartAgent maakt gebruik van het sociaal-psychologisch segmentatiemodel BSR (Brand Strategy Research). In het BSR-model wordt met behulp van twee dimensies onderscheid tussen individuen gemaakt op basis van hun waardenpatroon. De eerste dimensie van het model kan grofweg getypeerd worden als een sociologische dimensie die aangeeft hoe het individu zich verhoudt tot de groep of de samenleving. Hierbij wordt onderscheid

gemaakt tussen een individualistische of ego-gerichte oriëntatie en een collectivistische of groepsgerichte oriëntatie. De tweede dimensie kan worden getypeerd als een psychologische dimensie waarmee het onderscheid tussen een extraverte of openstellende houding versus een introverte, afsluitende houding kan worden gemaakt.

Het BSR-model onderscheidt vier leefstijlen, aangeduid met vier kleuren:

- Rood: vrijheid en flexibiliteit. De rode consument is een consument met een vrije, eigenzinnige geest die onafhankelijkheid boven alles stelt.
- Blauw: ambitie en controle. De blauwe consument is een consument die kwaliteit, status en onderscheidenheid boven alles stelt. Graag houden ze dit zelf in de hand.
- Geel: betrokkenheid en harmonie. Voor de gele consument neemt het gezin (of het streven daarnaar) een centrale positie in het leven in. Sociale contacten, gezelligheid en harmonie zijn belangrijke waarden in het leven.
- Groen: geborgenheid en zekerheid. De groene consument is vooral graag op zichzelf. Zij typeren zich als kalm, rustig en serieus. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

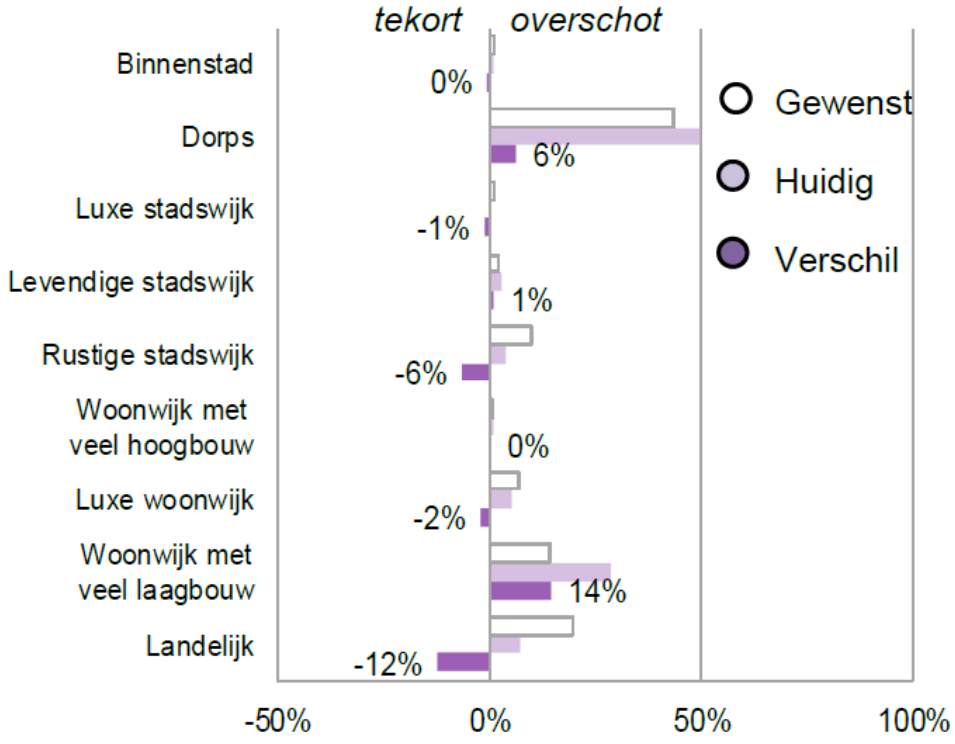




Het grootste deel (37%) van de inwoners van Gilze wordt ingedeeld in de groene leefstijl. Daarnaast is en 27% geel en een 22% als blauw te typeren. Opvallend is dat 15% inwoners in de Rode doelgroep zich met name vestigen in de Zuidoost hoek van Gilze, waar ook Wendel-Zuid gepland is.

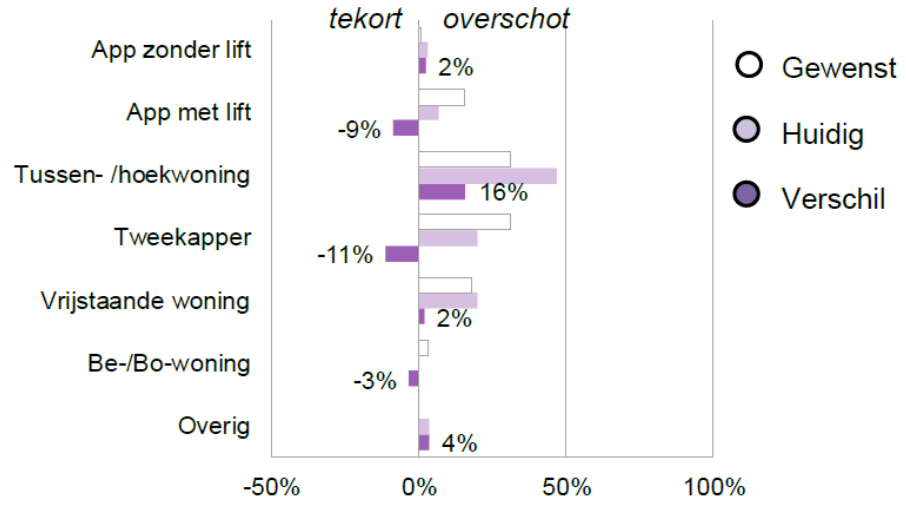
Dit betekent dat deze Zuidoost kant van het dorp aantrekkelijk is voor mensen met een groene of rode leefstijl.

In het woonwensenonderzoek wordt onderscheid gemaakt naar woonwerelden om zo te bepalen welke leefstijl in welk woonmilieu wil wonen. De rode doelgroep vindt je bijvoorbeeld veel in de stad, maar kan zich ook prima vestigen in luxe verbouwde woonboerderijen. Gilze kent een ruime verscheidenheid aan woonwerelden. Omdat het te ver draagt het hele onderzoek hier te herhalen, focussen wij ons op de specifiek woonmilieus waar in de kern Gilze behoefte aan is.



Figuur 2: vraag en aanbod woonmilieus Gilze en Rijen

Duidelijk wordt dat er in de gemeente Gilze en Rijen vooral een grote behoefte bestaat aan dorps- en landelijk wonen. Dorpse woningen zijn voldoende aanwezig, aan landelijke woningen bestaat echter een flink tekort. Luxe en rustige stadswijken kunnen in de gemeente ook nog worden toegevoegd, deze zullen zich echter eerder in Rijen situeren. De kern Gilze kent een voornamelijk landelijke woonmilieu, de nieuwbouwlocatie zal hierbij moeten aansluiten. Dit wil zeggen dat de nieuwe wijk zal worden gekenmerkt door ruime (boerderij)woningen in een rustige, landelijke omgeving met veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand. Omdat er met name vraag is te verwachten uit de doelgroep ouderen die willen doorverhuizen, is het verstandig hierop aansluiting te zoeken. De wens bij senioren ligt vooral bij appartement met lift of tweekappers. De locatie Wendel-Zuid biedt met name mogelijkheden voor tweekappers.



Figuur 3: vraag en aanbod woningtypen Gilze en Rijen

Uit het onderzoek blijkt dat er onder de doelgroep 65-plussers een sterke behoefte bestaat om een woning te huren in plaats van te kopen. 55 procent heeft deze voorkeur, 33 procent woont op dit moment in een huurwoning. We weten uit andere onderzoeken dat dit voor een groot deel te maken heeft met het feit dat men dan zelf geen onderhoud meer hoeft te plegen aan de woning. De verhuurder neemt dan deze taak op zich. Met name onder de meer groepsgerichte groepen, geel en groen, leeft de behoefte om te huren sterk. Wel wordt hierbij in het onderzoek een kanttekening geplaatst. Het blijkt dat veel senioren wel willen huren, maar de stap uiteindelijk niet maken. Veel senioren, vooral met een eigen woning, komen niet in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. Dit betekent dat ze in de vrije sector zullen moeten gaan huren, wat aanzienlijke kosten met zich brengt. Een andere woning kopen of in hun eigen woning blijven, is vaak een veel goedkopere, en veel gekozen oplossing. Continue afstemming op de concrete vraag en dus flexibiliteit in planvorming wordt hiermee belangrijk.

Conclusie:
Uit de kwalitatieve analyse van de vraag wordt duidelijk dat er in Gilze vooral behoefte bestaat aan landelijke woonmilieus voor starters en of senioren. In combinatie met de gebleken wens naar seniorenwoningen en tweekappers, lijkt een luxe landelijke woonlocatie met seniorenwoningen hier het meest voor de hand liggend.

Aandachtpunt vanuit de interventies op basis van de woonvisie is dat er de mogelijkheid moet zijn voor senioren om luxere woningen te huren in plaats van de te kopen. Het plan zal hier In moeten voorzien. Een mix van huur en koop is hier het meest geschikt en dan met name in de middeldure en dure huur of goedkope koop. Duidelijk een aanbod dat aansluit op de wensen van de seniorendoelgroep. Tot het moment van realisatie moet goed gekeken worden naar de actuele behoefte van de doelgroep die men wil bedienen.

Aanbevolen aanpassing aan geplande woningaantallen
Het plan is op het moment van schrijven van dit rapport in de woningbouwvoorraad opgenomen met uitsluitend koopwoningen. Omdat bij dit plan echter nog geen ontwikkelaar in beeld bestaat er nog een mogelijkheid om via dit plan te sturen richting de daadwerkelijke behoefte.

Aanbeveling is dan ook om het plan dusdanig aan te passen dat de actuele woningbouwvoorraad beter aansluit bij het referentieprogramma uit de woonvisie.

Een verdeling met minder goedkope en minder dure koopwoningen en juist meer middeldure en dure huurwoningen zou het aanbod in de huursector in het totale woningbouwprogramma verbeteren. Dit zou aansluiten bij de aangetoonde behoefte van senioren om langer zelfstandig te wonen in wat luxere huurwoningen in een landelijke omgeving.

De woningaantallen zouden als volgt moeten worden aangepast om beter aan het referentieprogramma te voldoen.

	Bereikbare/ goedkope huur (tot €618)	Betaalbare/ middeldure huur (618-710)	Dure huur (vanaf 710)	Bereikbare/ goedkope koop (tot €185.000)	Betaalbare/ middeldure koop (185000-275000)	*Dure koop (vanaf 275000)*
Grondgebonden oud (absoluut aantal)	*0*	*0*	*0*	*12*	*27*	*13*
Grondgebonden nieuw (absoluut aantal)	*0*	*20*	*13*	*0*	*19*	*0*
Grondgebonden oud (percentage)	*3%*	*0%*	*4%*	*24%*	*16%*	*27%*
Grondgebonden nieuw (percentage)	*3%*	*3%*	*6%*	*23%*	*15%*	*26%*
Grondgebonden Referentie (percentage)	*0%*	*10%*	*5%*	*15%*	*20%*	*15%*

2 Trede 2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de kern Gilze is binnen het ‘bestaand stedelijk gebied’ een vijftal grotere (> 5 wonigen) inbreidingslocaties aangewezen waar binnen 10 jaar een herontwikkeling mogelijk is als woningbouwlocatie (zie bijlage ‘registratie woningbouwplannen vanaf 2015’). Deze locaties voor de periode 2015-2025 zijn:

A. Heuvel (Doorakkers) met 34 woningen.
B. Wonen aan de Warande met 7 woningen
C. Alphenseweg (locatie Sprangers) met 13 woningen.
D. Centrumplan Gilze met 223 woningen.
E. Oranjestraat 100 met 8 woningen.

De inbreidingslocaties in de totale gemeente bieden onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte tot 2024 te kunnen voorzien. Ook na 2024 zijn slechts inbreidingslocaties voor maximaal 243 woningen aanwezig. Naast de inbreidingslocaties uit het woningbouwprogramma is er tot en met 2024 echter nog behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden voor 379 woningen op locaties waar dit verantwoord is. De combinatie met de specifieke woonwensen van de doelgroepen in Gilze maakt een meer aan de rand gelegen woonlocatie voorstelbaar. In het gebied aan de Wendel kan goed worden aangesloten op de wens tot het inrichten van een nieuwe landelijke en groene woonomgeving met ruime (senioren-)woningen. De locatie bevindt zich deels in bestaand stedelijke gebied en deels in stedelijke zoekgebied en zorgt daarmee voor een goed afronding van het bebouwde stedelijk gebied van Gilze.

3 Trede 3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat het bestaand stedelijke gebied onvoldoende ruimte biedt aan de volledige woningbouwopgave voor de kern Gilze zijn locaties aan de rand van de kern noodzakelijk om in voldoende woningbouw te kunnen voorzien,

Voor de kern Gilze is binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' een drietal locaties aangewezen waar binnen 10 jaar een herontwikkeling mogelijk is als woningbouwlocatie (zie bijlage 'registratie woningbouwplannen vanaf 2015'). Deze locaties voor de periode 2015-2025 zijn:

A. Bolberg met 12 woningen
B. Gilze Zuidwest met 60 woningen
C. Wendel-Zuid met 52 woningen

Voor al deze locaties geldt dat ze multimodaal ontsloten kunnen worden door hun ligging in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en hun ligging nabij het 'bestaand stedelijk gebied'. Dit geldt dus ook voor de woningbouwlocatie Wendel-Zuid met 52 woningen. Voor Wendel-Zuid geldt zelfs dat het voor een klein deel is gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied'.

De locatie is via Akkerstraat, Aalstraat en Tilburgsebaan goed ontsloten op de N260 naar Tilburg of Baarle-Nassau. Via deze weg is ook de snelweg A58 richting Zuidwest of Zuidoost Nederland goed te bereiken. De bushalte aan de Lange Wagenstraat ligt op 300 meter waarmee een verbinding met het treinstation Gilze-Rijen via openbaar vervoer mogelijk is. Fietsverbindingen met omliggende kernen zijn volop aanwezig.

4 Conclusie:

Na het doorlopen van de drie treden van de ladder van duurzame verstedelijking wordt duidelijk dat er in de gemeente Gilze en Rijen zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende vraag is naar woningen om het woningbouwprogramma tot 2024 te verantwoorden. De inbreidingsmogelijkheden zijn niet toereikend om te totale behoefte op te vangen en uitbreiding is dus noodzakelijk. De locatie Wendel-Zuid is een uitbreidingslocatie die mogelijkheden biedt om specifieke woonwensen van de bewoners in deze kern op te vangen. De woningtypen en verhouding koop en huur zal wel beter moeten worden afgestemd op het referentieprogramma uit de Woonvisie 2012.