

LADDER- ONDERBOUWING HAZELAARSTRAAT ST WILLEBORD

23 AUGUSTUS 2017



LADDER- ONDERBOUWING HAZELAARSTRAAT ST WILLEBORD

23 AUGUSTUS 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

23 augustus 2017

Een product van:

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

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.

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

In opdracht van:

West-Brabantse Investeringsmaatschappij bv

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: 2017.G.316

Referentie: Eindrapportage 2017.G.316 Compositie 5 stedenbouw LDV St. Willebrord 230817

1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	
1.2	VRAAGSTELLING	
2	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2.1	LOCATIEGEGEVENS	
2.2	PROJECTBESCHRIJVING	
3	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE.....	12
4	BELEIDSANALYSE	14
4.1	GEMEENTELIJK BELEID	
4.2	REGIONAAL BELEID	
4.3	PROVINCIAAL BELEID	
5	ONTWIKKELING VAN VRAAG	16
5.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3	VRAAG NAAR BOUWKAVELS	
6	ONTWIKKELING VAN AANBOD	20
6.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2	HUIDIG AANBOD	
6.3	TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE	26
7.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE HAZELAARSTRAAT	
8	MOTIVERING ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (VOORHEEN TREDE 2).....	29
8.1	LOCATIEKWALITEITEN	
8.2	MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
8.3	CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

Deze inleiding gaat in op de aanleiding en het doel (paragraaf 1.1) en de vraagstelling (paragraaf 1.2). Hiervoor beschrijven wij het plan en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder).

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Rucphen wil op een grotendeels braakliggend terrein gelegen tussen de Hazelaarstraat en de Lijsterbesstraat in St. Willebrord (in dit rapport 'locatie Hazelaarstraat' genoemd) de bouw van 13 woningen mogelijk maken.

Compositie 5 stedenbouw heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan ("Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord") opgesteld. Er zijn 255 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarvan 251 eensluidende zienswijzen. De eensluidende zienswijze betreft een groot aantal potentiële beroepsgronden. Eén van deze gronden betreft de Ladder. Compositie 5 stedenbouw heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een uitgebreide en gedegen Ladderonderbouwing op te stellen als reactie op de eensluidende zienswijze

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 sinds 1 juli jl. "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."

De locatie Hazelaarstraat ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom onderdeel van deze onderbouwing.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in de ontwikkeling van locatie Hazelaarstraat in St. Willebrord en bestaan er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen een behoefte?
6. Zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma?

2 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor locatie Hazelaarstraat. Paragraaf 2.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van locatie Hazelaarstraat. Paragraaf 2.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen.

2.1 LOCATIEGEGEVENS

De ontwikkellocatie ligt tussen de Hazelaarstraat en de Lijsterbesstraat in St. Willebrord (Figuur 1). Grotere nabijgelegen kernen Etten-Leur, Oudenbosch en Roosendaal zijn in 10 minuten met de auto te bereiken. De dichtstbij gelegen OV-knooppunten zijn station Etten-Leur (7 km), station Oudenbosch (8 km) en station Roosendaal (11 km).

FIGUUR 1 LIGGING LOCATIE HAZELAARSTRAAT AAN DE WESTRAND VAN ST. WILLEBRORD



Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Kadaster, BAG en OSM

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 heeft het braakliggende terrein op locatie Hazelaarstraat grotendeels de bestemming ‘agrarisch’. Andere bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied zijn ‘groen’ en ‘wonen’. In het ontwerpbestemmingsplan op de locatie Hazelaarstraat veranderen deze bestemmingen in ‘wonen’ en in mindere mate zijn ‘groen’ en ‘verkeer’ voorzien.

Door de overwegend agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan, ligt de locatie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is ook een motivering voor de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied nodig.

Volgens de *Verordening ruimte 2014* van de Provincie Noord-Brabant valt locatie Hazelaarstraat binnen bestaand stedelijk gebied. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt echter dat de definitie uit het Bro leidend is¹. In dit rapport beschouwen wij de locatie daarom als een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 tot 13.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Ook is er relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. De woningen in dit woonmilieu zijn overwegend grondgebonden. St. Willebrord telt 3.910 huishoudens (CBS, 2017). Hiermee geldt het dorp als een (centrum)dorps woonmilieu. De gehele gemeente Rucphen heeft in totaal 9.500 huishoudens.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoON2015 onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum
- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De woonwensen worden in het WoON2015 van het Ministerie van BZK vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor deze Ladderonderbouwing, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk 5 en 6.

¹ ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 10.2.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. 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)dorpse woonmilieus.

2.2 PROJECTBESCHRIJVING

In totaal zijn op locatie Hazelaarstraat 13 zelfbouwkavels voorzien waarop grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden (Figuur 2). Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt één woning gesloopt. Per saldo worden dus 12 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van St. Willebrord. Dit is tevens de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling blijkt uit jurisprudentie².

Volgens Boeren Kuijpers makelaars zijn op 12 juli 2017 al 9 van de 13 voorziene bouwkavels op locatie Hazelaarstraat verkocht of er is een optie op genomen.

FIGUUR 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR LOCATIE HAZELAARSTRAAT



Bron: Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord"

3 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefteraming heeft betrekking op de periode 2017-2027. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

Uit het landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015) blijkt dat 61% van de verhuisgeneigde respondenten in de regio het liefst in de eigen woonplaats blijft wonen³. Hiervoor zijn 722 inwoners in de regio ondervraagd, waarvan er 140 verhuisgeneigd zijn. Mensen in de regio zijn dus erg plaatsgebonden. Daarnaast blijkt dat er in 2016 slechts circa 90 personen zich vanuit St. Willebrord in een andere kern in de gemeente Rucphen vestigden, tegenover 130 vestigers in St. Willebrord vanuit de overige kernen in de gemeente⁴. Inwoners van St. Willebrord zijn dus benedengemiddeld geneigd de eigen woonplaats te verlaten.

In de eensluidende zienswijze die tegen het plan is ingediend wordt gesteld dat St. Willebrord (in tegenstelling tot veel andere dorpen in de gemeenten) geen specifieke lokale woningmarkt is. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijk woonvisie uit 2013 (zie ook paragraaf 4.1). In deze visie staat het volgende citaat *“in Sint Willebrord is de binding aan de eigen kern minder sterk: 70% van de geënquêteerden uit Sint Willebrord heeft geen voorkeur voor een kern”*. Deze uitspraak wordt echter gedaan op basis van een enquête waarvoor slechts 13 respondenten uit St. Willebrord zijn ondervraagd. Dit zijn veel te kleine aantallen om dergelijke vergaande uitspraken op te baseren. Negen personen die aangeven geen binding met St. Willebrord te hebben tonen niet aan dat er in het algemeen weinig binding met de eigen kern bestaat. Eerder genoemde uitkomsten van het landelijke woonwensenonderzoek en verhuiscijfers tonen aan dat de binding met de eigen plaats juist erg sterk is in de regio en in St. Willebrord in het bijzonder.

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. Omdat St. Willebrord een specifieke lokale woningmarkt is en het om een zeer klein woningbouwplan gaat, is St. Willebrord het primair onderzoeksgebied.

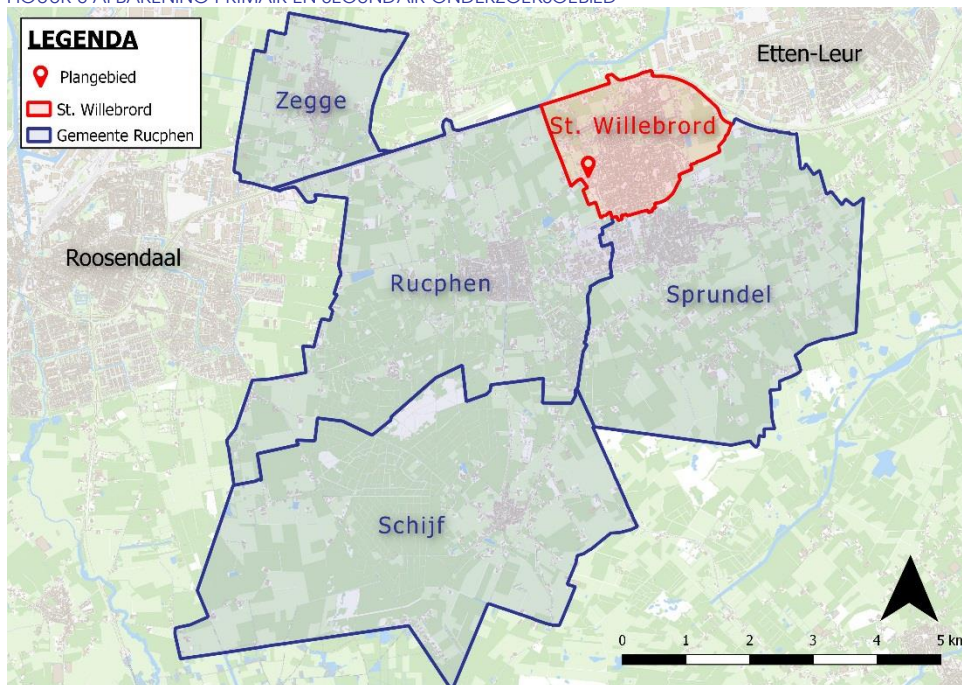
Omdat het merendeel van de verhuisbewegingen uit St. Willebrord binnen de eigen gemeente plaatsvindt (CBS, 2017), is gemeente Rucphen het secundair onderzoeksgebied. De gemeente Rucphen wordt gevormd door de kernen

³ Analyse van respondenten die in WoON2015 aangaven belangstelling te hebben voor bouwkavels in de gemeenten Halderberge, Rucphen en Zundert.

⁴ Gemeente Rucphen (2017)

Rucphen, Schijf, Sprundel, St. Willebrord en Zegge (Figuur 3). St. Willebrord is de grootste kern van de gemeente.

FIGUUR 3 AFBKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGEBIED



Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. BAG en OSM

4 BELEIDSANALYSE

4.1 GEMEENTELIJK BELEID

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten zijn de *Structuurvisie 2030* en toekomstvisie *Puur Rucphen 2030 (2015)* van de gemeente Rucphen. Eén van de speerpunten is om in te zetten op ‘aantrekkelijk wonen’, onder meer door zelfbouwkavels en particulier opdrachtgeverschap aan te bieden. Hier bestaat een specifieke behoefte aan in de gemeente. De plannen op de locatie Hazelaarstraat komen hieraan tegemoet.

Ander beleidsstuk is de *Woonvisie gemeente Rucphen 2013-2018*. Hierin wordt onder meer het onderzoeken van mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap als voornemen genoemd.

Het *Hoofddijnenakkoord 2014-2018* van het college van de gemeente Rucphen haalt aan dat de doelstelling voor het aantal te bouwen woningen wordt gebaseerd op de richtgetallen van de provincie Noord-Brabant.

In de *Woningbouwmatrix 2017* van de gemeente Rucphen is locatie Hazelaarstraat opgenomen voor realisatie in de periode 2017 tot en met 2021. De woningbouwmatrices zijn bouwstenen voor de Regionale Agenda Wonen van de regio West-Brabant. Het feit dat het plan hierin is opgenomen, betekent dat het regionaal is afgestemd.

4.2 REGIONAAL BELEID

In de *Regionale Agenda Wonen 2017* van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant constateert men dat de groei van de woningvoorraad achterloopt ten opzichte van de geprognoseerde woningbehoefte.

Voor wat betreft Rucphen constateert de Regionale Agenda Wonen 2017 dat de gemeente te maken krijgt met een stabilisatie van de woninggroei.

In het *Uitvoeringsprogramma Wonen subregio West (2016)* wordt onder meer gestreefd naar:

- woningen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving aansluitend op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners;
- het afstemmen van nieuwbouwplannen op de samenstelling van de bestaande woningvoorraad door de toekomstige woningvraag in beeld te brengen.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

Volgens de *Structuurvisie 2010 partiële herziening 2014* van de provincie Noord-Brabant zal de komende decennia de bevolkingsgroei geleidelijk afnemen. De groei van het aantal huishoudens zorgt wel dat in de periode 2010-2025 ongeveer 150.000 woningen toegevoegd moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Noord-Brabant.

In de *Verordening ruimte 2014* staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt onder meer in dat moet worden voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking). De Verordening ruimte bevat geen specifiek aanvullen Ladderbeleid ten opzichte van het Bro.

5 ONTWIKKELING VAN VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de vraag naar bouwkvavels in beeld gebracht op basis van het woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Om de vraag naar huishoudens in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Noord-Brabant.
- De komende tien jaar wordt voor de gemeente Rucphen een groei verwacht van 4%.
- Verdeeld over de kernen volgens de bestaande verhoudingen betekent dit dat St. Willebrord als grootste kern in de gemeente Rucphen groeit met 140 huishoudens (Tabel 1).
- Voor de hele gemeente betekent dit een extra woningbehoefte van 340 woningen.

TABEL 1 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN GEMEENTE RUCPHEN (2017-2027)

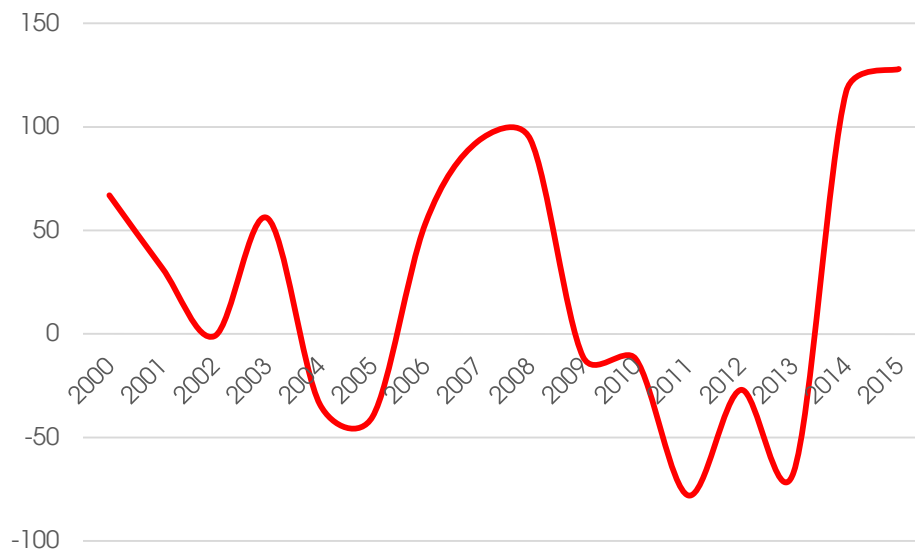
KERN	AANTAL HUISHOUDENS (2017)	AANTAL HUISHOUDENS (2027)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2017-2027)
St. Willebrord	3.965	4.105	+140
Rucphen (dorp)	2.030	2.100	+70
Sprundel	2.125	2.200	+75
Schijf	675	700	+25
Zegge	870	900	+30
Gemeente Rucphen	9.665	10.005	+340

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017) en CBS Statline (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Rucphen vertoonde de afgelopen 15 jaar sterke schommelingen (Figuur 4). Na 2014 is een zeer sterke instroom zichtbaar.
- Over het geheel genomen is het migratiesaldo licht positief. Er vestigen dus gemiddeld meer mensen in de gemeente dan dat er vertrekken.

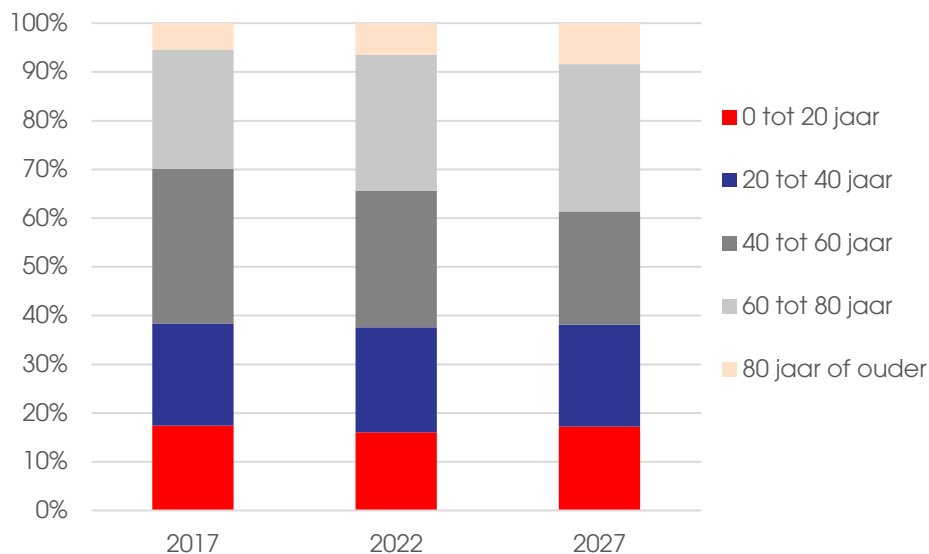
FIGUUR 4 BINNENLANDS MIGRATIESALDO GEMEENTE RUCPHEN (2000-2015)



Bron: CBS Statline (2017)

- In de komende tien jaar vergrijst de gemeente Rucphen: de leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe (Figuur 5).
- Ondanks deze vergrijzing blijven ook jongere leeftijdsgroepen goed vertegenwoordigd in de gemeente. De leeftijdsgroep tot 40 jaar blijft in omvang gelijk.

FIGUUR 5 ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN GEMEENTE RUCPHEN (2017-2027)



Bron: CBS Statline (2017)

- Het gemiddelde besteedbare jaarinkomen per huishouden bedraagt in de gemeente Rucphen € 36.500 en ligt hiermee boven het Nederlands gemiddelde van €35.100 (CBS, 2017).

5.3 VRAAG NAAR BOUWKAVELS

De vraag naar bouwkavels (zoals gepland op de locatie Hazelaarstraat) is voor gemeente Rucphen in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio⁵.

De vraag naar het (centrum)dorps woonmilieu in deze regio is 62% (Tabel 2). Rekening houdend met een groei van 340 huishoudens in de gemeente Rucphen bedraagt de totale vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 210.

TABEL 2 WONINGVRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU 2017-2027

WOONMILIEU	VOORKEUR REGIO	OMVANG VRAAG ST. WILLEBRORD	OMVANG VRAAG GEM. RUCPHEN
(Centrum)dorps	62%	87	210

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017), WoON 2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in de regio is vervolgens de vraag naar bouwkavels berekend (Tabel 3). Hieruit blijkt dat 31% van de verhuisgeneigde huishoudens in

⁵ Analyse van respondenten die in WoON2015 aangaven belangstelling te hebben voor bouwkavels in de gemeenten Halderberge, Rucphen en Zundert. Dit zijn regiogemeenten die vergelijkbaar zijn met de gemeente Rucphen.

en naar de regio belangstelling heeft voor een bouwka­vel. De vraag naar bouwka­vels in de regio ligt fors boven de landelijke vraag naar bouwka­vels (26%).

TABEL 3 VRAAG NAAR BOUWKAVELS IN DE PERIODE 2017-2027

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG ST. WILLEBRORD	OMVANG VRAAG GEM. RUCPHEN
Belangstelling voor een bouwka­vel	31%	27	66

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017), WoON 2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

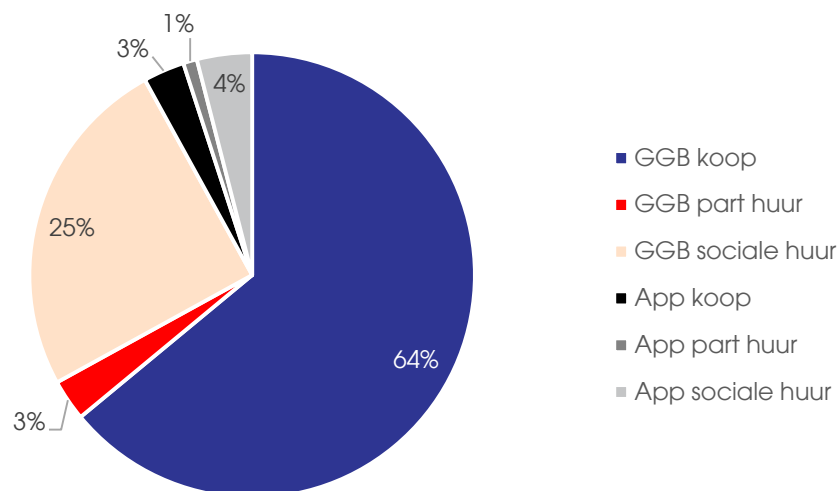
6 ONTWIKKELING VAN AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde in gemeente Rucphen in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Rucphen heeft een voorraad van circa 9.505 woningen. Hiervan bestaat 92% uit grondgebonden woningen (Figuur 6). Dit is veel hoger dan het Nederlands gemiddelde van 65%.
- Ook koopwoningen zijn relatief goed vertegenwoordigd in de gemeentelijke woningvoorraad: 67% koopwoningen.

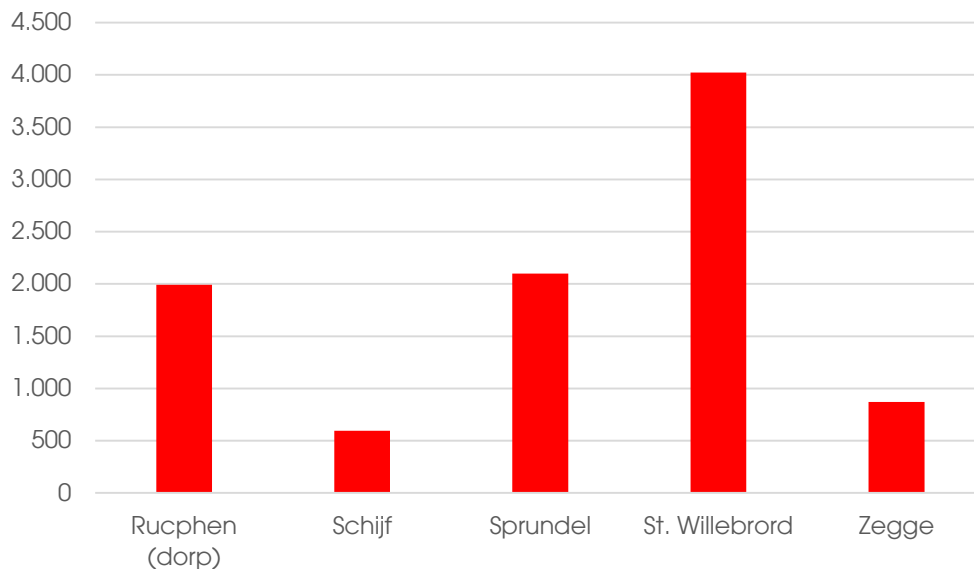
FIGUUR 6 WONINGVOORRAAD GEMEENTE RUCPHEN NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- Binnen de gemeente Rucphen staat 42% van de woningvoorraad in St. Willebrord (Figuur 7). Daarmee is St. Willebrord de grootste kern binnen de gemeente.

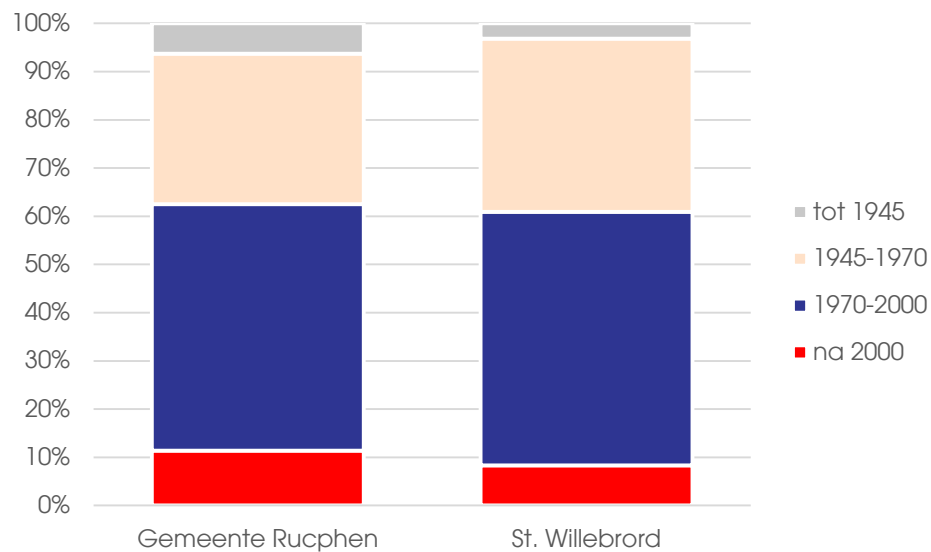
FIGUUR 7 AANTAL BESTAANDE WONINGEN PER KERN IN DE GEMEENTE RUCPHEN



Bron: BAG, juni 2017

- Het grootste aandeel van de woningen in de gemeente Rucphen is tussen 1971 en 2000 gebouwd (Figuur 8). In de gemeente is 51% van de woningen in deze periode gebouwd tegenover 43% in Nederland als geheel.
- In St. Willebrord staan relatief minder woningen van na 2000 dan in de gemeente Rucphen als geheel.
- Er is dus de laatste jaren erg weinig gebouwd in St. Willebrord t.o.v. de andere dorpen in de gemeente Rucphen. Hiermee is onvoldoende tegemoet gekomen aan de woningvraag in St. Willebrord.

FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD GEMEENTE RUCPHEN NAAR BOUWJAAR

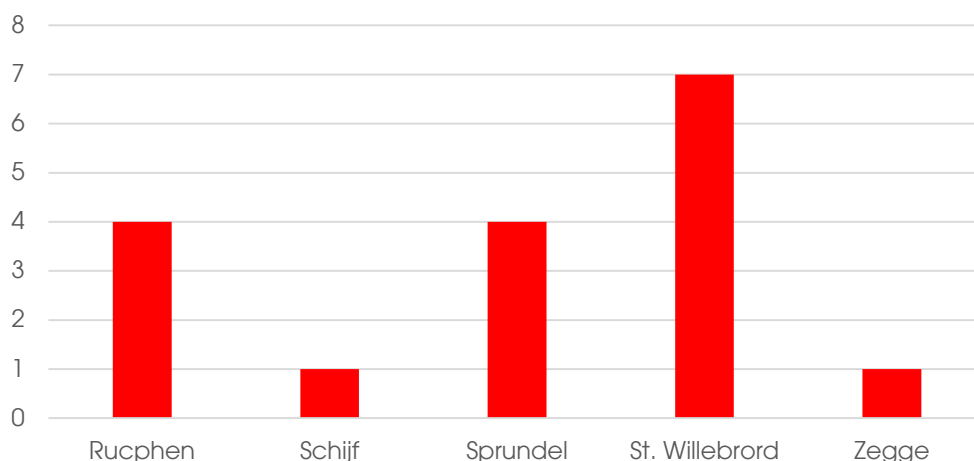


Bron: BAG, juni 2017

6.2 HUIDIG AANBOD

- In de gemeente Rucphen staan met uitzondering van project Hazelaarstraat 17 bouwkavels te koop. In alle gevallen gaat het om solitaire bouwkavels of de laatste bouwkavels uit een groter project.
- Het grootste aantal te koop staande bouwkavels is te vinden in St. Willebrord (Figuur 9).

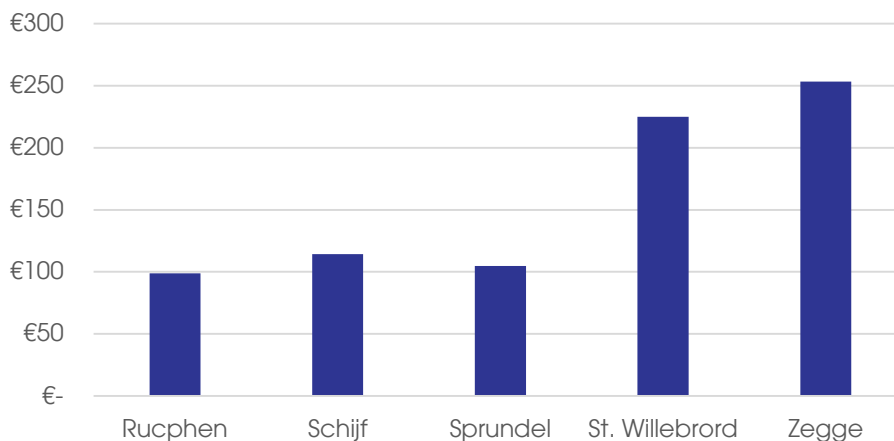
FIGUUR 9 HUIDIG AANBOD BOUWKAVELS PER KERN IN DE GEMEENTE RUCPHEN



Bron: Funda en inventarisatie makelaars, situatie 30 juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vraagprijs voor bouwkavels per m² in de gemeente Rucphen is €134.
- Voor St. Willebrord ligt de gemiddelde vraagprijs relatief hoog met €225 per m² (Figuur 10).
- Het huidig aanbod is nu op de markt en vormt hiermee geen reëel alternatief voor de geplande kavels op de locatie Hazelaarstraat die in de komende jaren bouwrijp gemaakt worden.

FIGUUR 10 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER M² VOOR BOUWKAVELS IN DE GEMEENTE RUCPHEN



Bron: Funda en inventarisatie makelaars, situatie 30 juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In de gemeente Rucphen bestaat een hard planaanbod van 306 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 4).
- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van de plannen in de Woningbouwmatrix 2017 van de gemeente Rucphen.

TABEL 4 PLANAANBOD GEMEENTE RUCPHEN

	TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	TOTALE ZACHTE PLANCAPACITEIT (2017-2027)
St. Willebrord	171	69
Rucphen (dorp)	44	188
Schijf	0	22
Sprundel	60	34
Zegge	31	84
Gemeente Rucphen	306	397

Bron: Gemeente Rucphen (2017) Woningbouwmatrix

BOUWKAVELS >>

- In de gemeente Rucphen bestaat een hard planaanbod van acht bouwkavels. Vijf van deze kavels zijn gepland in St. Willebrord (Tabel 5).
- Bouwkavels opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van bouwkavels die voorzien zijn in bestemmingsplannen minus het deel dat inmiddels verkocht is.

TABEL 5 PLANAANBOD BOUWKAVELS GEMEENTE RUCPHEN

	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	ZACHTE PLANCAPACITEIT (2017-2027)
St. Willebrord	5	15
Rucphen (dorp)	0	0
Schijf	1	2
Sprundel	2	0
Zegge	1	0
Gemeente Rucphen	9	17

Bron: Bestemmingsplannen gemeente Rucphen, Funda en inventarisatie makelaars, situatie 30 juni 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Naast harde plannen, bestaan er ook zachte plannen in de gemeente. Of en wanneer deze zachte plannen zullen worden uitgevoerd, is echter onzeker. Deze plannen zijn daarom niet meegenomen.

Enkele voorbeelden van grotere recent ontwikkelde projecten met bouwkavels zijn:

- **Gagelrijzen Oost, St. Willebrord**
De fase Gagelrijzen Oost II omvat 39 vrije bouwkavels die variëren in grootte van 860 m² tot 1.580 m².
- **Hooghei, Zegge**
Hooghei is een ruim opgezet project met 10 vrije bouwkavels die variëren in grootte van 825 m² tot 1.064 m².

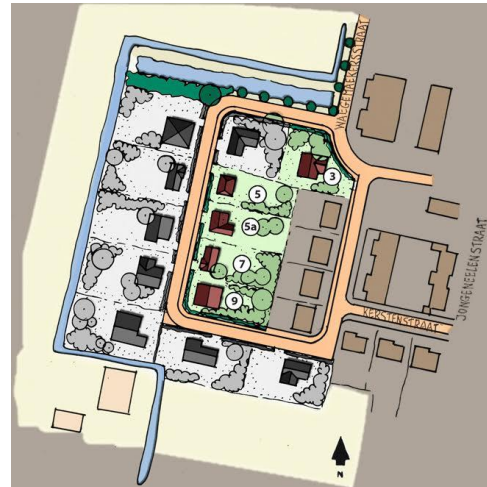
De succesvolle verkoop van deze projecten toont aan dat er een behoefte bestaat aan bouwkavels in St. Willebrord en de gemeente Rucphen.

FIGUUR 11 PLAN GAGELRIJZEN-OOST IN ST. WILLEBRORD



Bron: Boeren Kuipers makelaars (2017)

FIGUUR 12 PLAN HOOGHEI IN ZEGGE



Bron: Ruimte voor Ruimte CV (2017)

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte in de gemeente Rucphen aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele behoefte in de gemeente.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en de plancapaciteit is de kwantitatieve woningbehoefte berekend. In de gemeente Rucphen is een behoefte van in totaal 34 woningen (Tabel 6).

TABEL 6 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE 2017-2027

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE (2017- 2027)
St. Willebrord	140	171	-31
Gemeente Rucphen	340	306	+34

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

In St. Willebrord voorzien de huidige harde plannen wel in de kwantitatieve behoefte, maar onvoldoende op de specifieke vraag naar bouwkavels. Hierop wordt in de volgende paragraaf verder ingegaan.

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Voor de kwalitatieve woningbehoefte is uitgegaan van de vraag naar bouwkavels. Bouwkavels kunnen door het bijzondere karakter niet gelijkgesteld worden aan een bepaald woonsegment. Kavels voorzien in een specifieke vraag, die in St. Willebrord en omgeving groot is (zie paragraaf 5.3).

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve behoefte naar de geplande bouwkavels op locatie Hazelaarstraat berekend (Tabel 7). De kolom behoefte is ontleend aan Tabel 3 en de kolom harde plancapaciteit aan Tabel 5. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 7 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN BOUWKAVELS

	OMVANG VRAAG	HARDE PLAN- CAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
St. Willebrord	27	5	+22
Gemeente Rucphen	65	9	+56

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Voor bouwkavels bestaat een grote behoefte binnen de gemeente Rucphen en St. Willebrord.
- Deze ruimte is voldoende om de per saldo 12 geplande bouwkavels op locatie Hazelaarstraat uit te geven.

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE HAZELAARSTRAAT

Tabel 8 bevat een samenvattend overzicht van de actuele behoefte in de gemeente Rucphen en St. Willebrord.

TABEL 8 SAMENVATTING ACTUELE BEHOEFTE

	PROJECT HAZELAARSTRAAT	KWANTITATIEVE BEHOEFTE	KWALITATIEVE BEHOEFTE
St. Willebrord	12 bouwkavels	-31 woningen	+22 bouwkavels
Gemeente Rucphen		+34 woningen	+56 bouwkavels

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

- De per saldo 12 geplande bouwkavels op locatie Hazelaarstraat in St. Willebrord passen binnen de geconstateerde kwantitatieve gemeentelijke woningbehoefte van 34 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 56 bouwkavels binnen de gemeente Rucphen en 22 bouwkavels in St. Willebrord. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de per saldo 12 kavels op locatie Hazelaarstraat.
- In St. Willebrord voorzien de huidige harde plannen wel in de behoefte in de woonsegmenten, maar wordt niet ingespeeld op de behoefte aan bouwkavels.
- Daarnaast zijn 9 van de 13 voorziene bouwkavels op locatie Hazelaarstraat reeds verkocht of onder optie genomen. Ondanks het feit dat het nog een zacht plan betreft. Dit is een duidelijk teken van de lokale vraag naar deze kavels.

Voor de geplande uitgifte van bouwkavels op locatie Hazelaarstraat in St. Willebrord is op basis van de vereisten van Ladder voldoende behoefte aangetoond.

8 MOTIVERING ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (VOORHEEN TREDE 2)

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd. Om dit onderdeel van de Ladder te doorlopen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

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.”*

Op locatie Hazelaarstraat gelden in het vigerend bestemmingsplan een bestemming ‘agrarisch’ en een bestemming ‘groen’. De beoogde ontwikkeling van deze locatie vereist transformatie van deze gronden naar de bestemmingen ‘wonen’, ‘verkeer’ en ‘groen’.

De voorziene uitbreiding van bestaand stedelijk gebied betekent dat voor locatie Hazelaarstraat een motivering voor het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is. Dit doen wij door alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente te beoordelen.

8.1 LOCATIEKWALITEITEN

De locatie Hazelaarstraat heeft onderscheidende locatiemarken:

- een goede ontsluiting naar de A58 (3 minuten rijden), een goede ontsluiting via uitvalswegen naar het centrum van St. Willebrord en een goede ontsluiting naar de omliggende dorpen;
- een rustige ligging aan de rand van het dorp met uitzicht over het buitengebied;
- een groene omgeving die zich goed leent voor een wandeling of een fietstocht.

De locatie Hazelaarstraat biedt ruimte voor de uitgifte van per saldo 12 bouw kavels in een (centrum)dorps woonmilieu en een landelijke woonomgeving.

8.2 MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

AFBAKENING ZOEKGEBIED EN INVENTARISATIE LOCATIES >>

Binnen St. Willebrord zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van alle braakliggende terreinen in St. Willebrord (Figuur 13).

FIGUUR 13 BRAAKLIGGENDE TERREINEN IN ST. WILLEBRORD. (DE GRENS VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED OP DEZE KAART IS SLECHTS INDICATIEF, DE BRO-DEFINITIE IS LEIDEND).



Bron: Inventarisatie Compositie 5 stedenbouw, 2017

In eerste instantie hebben wij zachte planlocaties voor woningbouw geanalyseerd. Dit zijn immers locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. In totaal beschikt St. Willebrord over een zachte plancapaciteit van 8 bouwkavels binnen bestaand stedelijk gebied. De totale kwalitatieve Ladderruimte bedraagt 22 bouwkavels in St. Willebrord. Zelfs als alle zachte planlocaties binnen bestaand stedelijk gebied zouden worden benut, kan dus niet volledig tegemoet gekomen worden aan de behoefte.

Voor de volledigheid is tevens de geschiktheid van de zachte planlocaties voor het realiseren van een vergelijkbaar woonmilieu geanalyseerd. Dit betreft één locatie. Deze locatie is beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op locatie Hazelaarstraat in een vergelijkbare woonomgeving kunnen worden gerealiseerd.

ANALYSE ZACHTE PLANLOCATIES >>

Irenestraat-Clausstraat, St. Willebrord

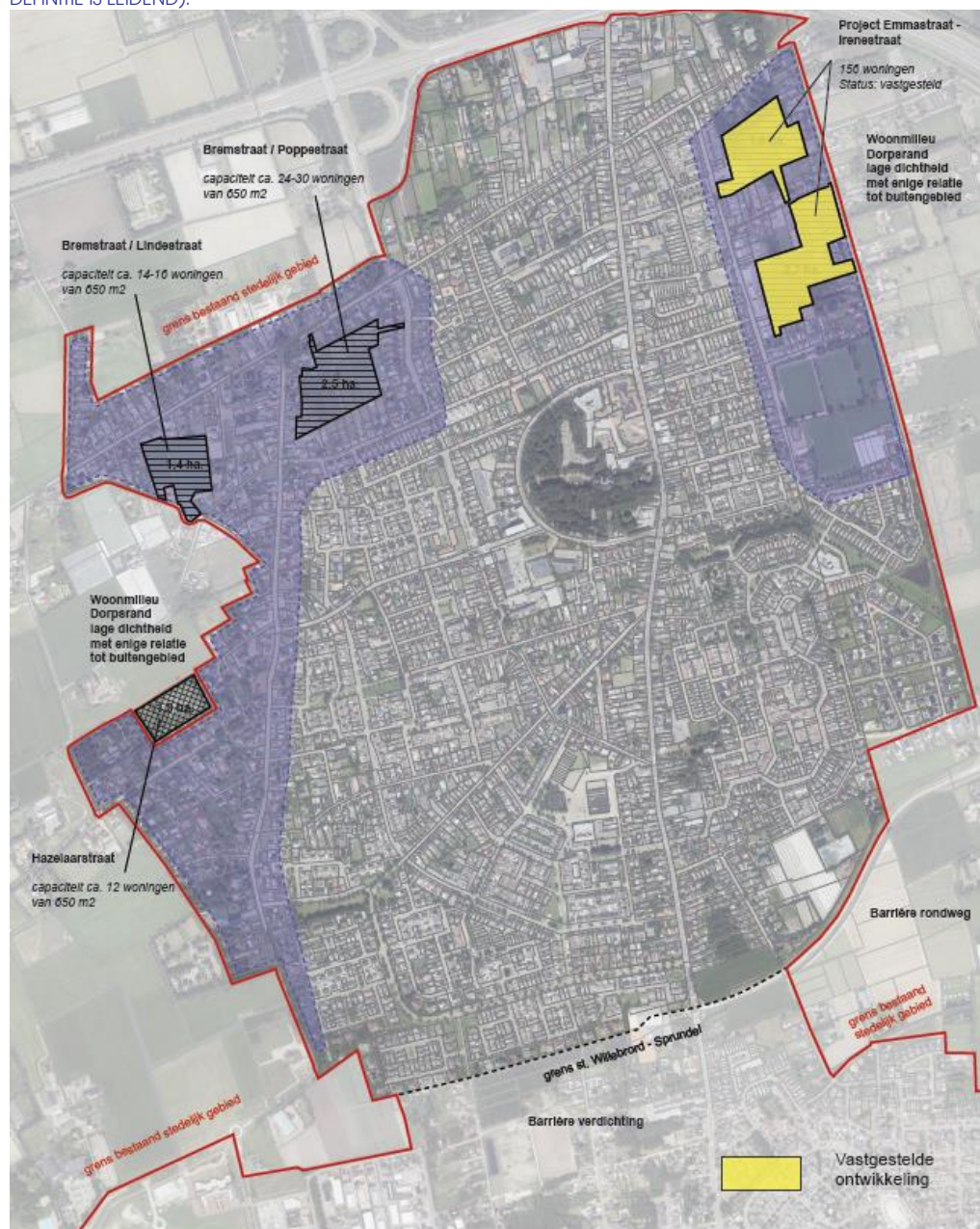
Deze locatie betreft een herstructureringsproject waarbij de huidige grondeigenaren het plan hebben opgepakt om 15 particuliere bouwkavels te ontwikkelen met een kavelgrootte van gemiddeld 1.500 m². In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie deels een agrarische bestemming. Hierdoor valt deze locatie deels buiten bestaand stedelijk gebied volgens de Bro-definitie. **In totaal liggen slechts 8 van de geplande kavels binnen bestaand stedelijk gebied.** De locatie wordt in fasen uitgegeven, de eerste helft wordt in de periode 2017-2021 uitgegeven en de tweede helft wordt in de periode 2022-2026 uitgegeven. Gezien het lage aantal kavels dat in de komende vijf jaar wordt ontwikkeld slechts beperkt als alternatief voor de per saldo 12 kavels van locatie Hazelaarstraat.

Daarnaast biedt de woonomgeving niet dezelfde kwaliteiten als locatie Hazelaarstraat. De locatie is ingeklemd tussen bestaande woonwijken aan de oostrand van St. Willebrord en ligt direct aan de snelweg A58. **De locatie heeft daarmee niet de groene en landelijke kwaliteiten van locatie Hazelaarstraat. Het is geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied.**

ANALYSE ANDERE GESCHIKTE LOCATIES >>

In St. Willebrord zijn naast het zachte plan Irenestraat-Clausstraat nog twee braakliggende terreinen die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van meer dan 12 woningen (zie Figuur 14), te weten locatie Bremstraat/Poppestraat en locatie Bremstraat/Lindestraat.

FIGUUR 14 GROTE BRAAKLIGGENDE TERREINEN IN ST. WILLEBRORD, INCLUSIEF HARD PLAN EMMASTRAAT-IRENESTRAAT (DE GRENS VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED OP DEZE KAART IS SLECHTS INDICATIEF, DE BRO-DEFINITIE IS LEIDEND).



Bron: Inventarisatie Compositie 5 stedenbouw, 2017

Bremstraat/Poppestraat, St. Willebrord

Deze locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming. Hierdoor ligt het terrein volgens de definitie gehanteerd in paragraaf 2.1 buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is deze locatie gezien de ligging nabij het centrum van St. Willebrord meer geschikt voor de ontwikkeling van een regulier woningbouwproject. De locatie is ingesloten door lintbebouwing waardoor de aansluiting met de groene omgeving ontbreekt. **Deze locatie ligt dus buiten bestaand stedelijk gebied volgens de Bro-definitie en heeft niet dezelfde**

locatiekwaliteiten. Het is hiermee geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied.

Bremstraat/Lindestraat, St. Willebrord

In het vigerend bestemmingsplan heeft deze locatie eveneens een agrarische bestemming en valt daarmee buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie is grotendeels ingesloten door lintbebouwing. Bovendien bevinden zich aan de westzijde tuinbouwbedrijven met hoge groene afscheidingen waardoor ook daar aansluiting met de groene woonomgeving ontbreekt. **Deze locatie ligt dus buiten bestaand stedelijk gebied volgens de Bro-definitie en heeft niet dezelfde locatiekwaliteiten. Het is hiermee geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied.**

OVERIGE BRAAKLIGGENDE TERREINEN >>

Naast het zachte plan en de grotere braakliggende terreinen, zijn er nog enkele zeer kleine braakliggende terreinen in St. Willebrord (Figuur 13). Deze noemen wij hieronder (van noord naar zuid) met een korte argumentatie waarom deze terreinen geen geschikt alternatief vormen voor het plan op de locatie Hazelaarstraat.

- **Bedrijfslocatie tussen Dorpsstraat en Irenestraat:** slechts ruimte voor enkele kavels, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Kavel aan Willem Alexanderstraat:** slechts ruimte voor één woning, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Kavel Pavana/Luizenhoeksestraat:** slechts ruimte voor één woning, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Kavel Den Elshout/Korona:** slechts ruimte voor één woning, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Centrumlocatie Dorpsstraat/Lijsterstraat/Rucphensestraat:** slechts ruimte voor enkele kavels, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen. Ook is het een centrumlocatie, niet vergelijkbaar met de landelijke ligging van de dorpse locatie Hazelaarstraat.
- **Kavel Pavana/Korona:** slechts ruimte voor één woning, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Kavel Den Elshout/Elsanta:** slechts ruimte voor één woning, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen.
- **Locatie Poppestraat/Kanariestraat/Merelstraat:** slechts ruimte voor enkele kavels, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor

ontwikkeling beschikbaar zal komen. Ook is het een centrumlocatie, niet vergelijkbaar met de landelijke ligging van de locatie Hazelaarstraat.

- **Locatie Vosdonkseweg/De Vlaanders:** slechts ruimte voor enkele kavels, ook is het gebruik momenteel agrarisch, waardoor de locatie niet als bestaand stedelijk gebied geldt. Daarnaast is de archeologische verwachtingswaarde hoog op de locatie. Dit betekent dat er niet gebouwd mag worden⁶.
- **Locatie Meidoornstraat:** slechts ruimte voor circa twee kavels, daarnaast is het niet duidelijk of en wanneer deze locatie voor ontwikkeling beschikbaar zal komen. Ook heeft de locatie momenteel de bestemming 'groen', waardoor de locatie mogelijk niet als bestaand stedelijk gebied geldt.
- **Locatie Vosdonkseweg/Noorderstraat:** slechts ruimte voor enkele kavels, ook is de bestemming momenteel agrarisch, waardoor de locatie niet als bestaand stedelijk gebied geldt.

8.3 CONCLUSIE ONTWIKKELING BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van per saldo 12 bouw kavels in een (centrum)dorps woonmilieu. De woonomgeving wordt gekenmerkt door een rustige ligging aan de rand van het dorp en een groen landschap dat uitnodigt voor een wandeling. De combinatie van een (centrum)dorps woonmilieu met een landelijke woonomgeving op een bereikbare locatie maakt deze locatie bijzonder. Elders binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen mogelijkheden voor ontwikkelingen op deze schaal.

De eindconclusie is dat het plan voor locatie Hazelaarstraat voldoet aan de eisen van de (nieuwe) Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

⁶ [Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening](#)

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Onderzoeksgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, “Primos-prognose”
- CBS 2017, “Statline.nl”.
- Gemeente Rucphen 2014, “Hoofdlijnenakkoord 2014-2018”
- Gemeente Rucphen 2015, “Toekomstvisie Puur Rucphen 2030”
- Gemeente Rucphen 2015, “Structuurvisie 2030”
- Gemeente Rucphen 2013, “Woonvisie gemeente Rucphen 2013-2018”
- Gemeente Rucphen 2017, “Woningbouwmatrix 2017”
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Brabant 2017, Bevolkings- en woningbehoefteprognose “bevolkingsprognose.brabant.nl”
- Provincie Noord-Brabant 2010 “Structuurvisie 2010 partiële herziening 2014”
- Provincie Noord Brabant 2014, “Verordening ruimte 2014”
- Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, Regionale Agenda Wonen 2017

- Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, Uitvoeringsprogramma Wonen subregio West (2016)
- Rijksoverheid 2017, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.