

Rapport



Ladderonderbouwing woningen Zegge-Oost

N-S Projecten B.V.

8 december 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing woningen Zegge-Oost
51019620
N-S Projecten B.V.
8 december 2023

Concept

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Beleid	6
3	Behoefte	8
3.1	<i>Vraag</i>	8
3.2	<i>Aanbod</i>	8
3.3	<i>Behoefte</i>	9
4	Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied	10
5	Conclusie	11

CONCEPT

1 Inleiding

Direct ten oosten van de kern Zegge in de gemeente Rucphen heeft N-S Projecten het voornemen om 62 woningen te realiseren. Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan een planologische toevoeging van 61 woningen betekent ten opzichte van het bestaande planologische regime. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladderonderbouwing) deel uit moet maken van het bestemmingsplan. N-S Projecten heeft aan Sweco gevraagd deze Ladderonderbouwing op te stellen. Centraal staat de vraag of Ladderruimte is voor de netto toevoeging van 61 woningen op deze locatie.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt omschreven in het tweede lid 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.”

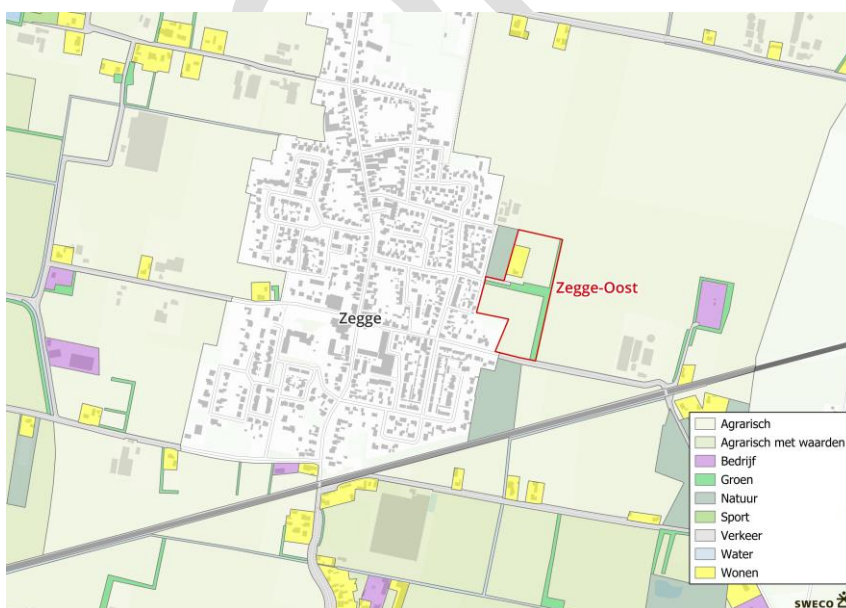
Planlocatie Zegge-Oost

De planlocatie bevindt zich net buiten de bebouwde kom van Zegge, ten oosten van de Schoolstraat en ten noorden van de Kapelstraat. De gronden worden momenteel nog overwegend agrarisch gebruikt. Voorzieningen zoals de lokale supermarkt, de bakker, de basisschool en sportvoorzieningen liggen op loopafstand. Buiten het dorp bevinden zich langs de snelweg twee grote supermarkten.

De kern Zegge ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Rucphen ten noorden van de A58 en in de nabijheid van Roosendaal. De andere kernen in de gemeente Rucphen (Rucphen, Sint Willebrord, Sprundel en Schijf) liggen aan de zuidzijde van de A58 in de nabijheid van Etten-Leur.

De noord-zuid-as door Zegge, de Onze Lieve Vrouwestraat, verbindt het dorp naar het noorden met Oudenbosch en de A58 naar het zuiden. Via de A58 is Zegge verbonden met Roosendaal en Bergen op Zoom naar het westen en Rucphen, Sint Willebrord, Etten-Leur en Breda naar het oosten. Buslijn 211 verbindt Zegge met het station van Oudenbosch en het intercystation van Roosendaal.

In het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied Rucphen 2020’, dat op 16 december 2020 is vastgesteld door de gemeente, heeft de planlocatie grotendeels de bestemming ‘agrarisch’. Andere bestemmingen die in het plangebied voorkomen zijn ‘wonen’ en ‘groen’. In het plangebied staat al 1 woning die zal worden gesloopt, daardoor is sprake van een netto toevoeging van 61 woningen.



Figuur 1 Planlocatie Zegge-Oost binnen Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020

Binnen de agrarische en groenbestemming de ontwikkeling van woningen niet mogelijk. Daarom is sprake van een **nieuwe stedelijke ontwikkeling** op deze locatie. Om de ontwikkeling van 61 woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan met een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

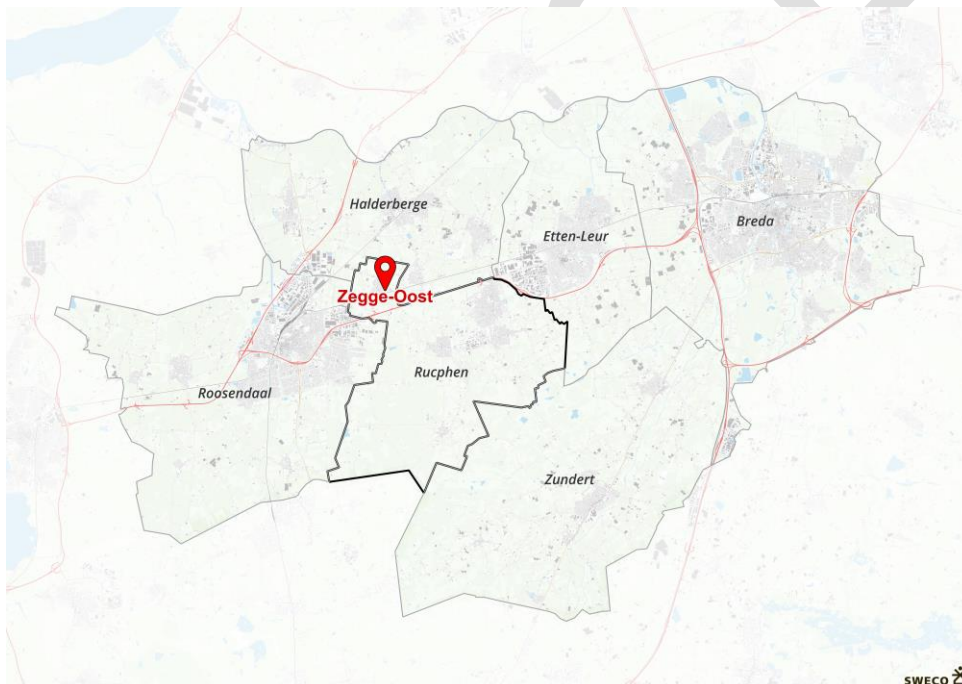
Bovendien is de ontwikkeling voorzien **buiten bestaand stedelijk gebied**, omdat de locatie in het huidige bestemmingsplan overwegend een agrarische bestemming heeft. De Ladderonderbouwing bestaat daarom uit twee delen: een beschrijving van de **behoefte** aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling én de **motivatie** waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderzoeksgebied

De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Zegge-Oost wordt primair voor de lokale dorpse behoefte gebouwd, maar voorziet ook in de bredere woningbehoefte in de gemeente en de regio. Tussen 2012 en 2022 komt circa 62% van de nieuw gevestigde personen in de gemeente Rucphen uit de regio. De voornaamste herkomstgemeenten zijn:

- Roosendaal (21%)
- Etten-Leur (14%)
- Breda (11%)
- Halderberge (10%)
- Zundert (6%)

Daarom is het onderzoeksgebied vastgesteld op de gemeenten Rucphen, Roosendaal, Halderberge, Etten-Leur, Zundert en Breda.



Figuur 2 Onderzoeksgebied Ladderonderbouwing Zegge-Oost

Onderzoeksperiode

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2023-2033. De periode van 10 jaar sluit aan op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan.

2 Beleid

Provinciaal beleid

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** ligt het accent op versnelling, verduurzaming en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie zet in op een vraaggericht planaanbod met de ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, aansluitend op de vraag van huishoudens. Daarvoor is wel realisme en flexibiliteit nodig in woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te spelen op de dynamiek van de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

De **Brabantse Omgevingsvisie (2018)** voorziet een opgave van 120.000 woningen die de komende 10 jaar gebouwd moeten worden. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen bebouwd gebied gezocht. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen bij een concrete marktvraag.

In de **Interim Omgevingsverordening (2023)** is de planlocatie aangewezen als een gebied waar verstedelijking afweegbaar is. Dat betekent dat op de locatie kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Regionaal beleid

In de **Woondeal West-Brabant West (2023)**, waar gemeenten Rucphen, Roosendaal en Halderberge deel van uitmaken, zijn afspraken vastgelegd over de regionale woningbouwontwikkeling in de periode 2022-2030. De regio zet zich in op de ontwikkeling van in totaal 8.630 woningen (netto) c.q. 9.635 woningen bruto (excl. sloop). Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis het van aantal inwoners. De woningbouwopgave voor gemeente Rucphen die in de woondeal is opgenomen is 475 woningen netto (incl. sloop) en 530 woningen bruto (excl. sloop). In de woondeal ligt het accent op de ontwikkeling van woningen in meer stedelijke gemeente. Om in de woningbouwopgave te voorzien is het noodzakelijk om 'zachte' plannen om te zetten in 'harde' plannen. Gemeenten moeten voor voldoende harde plancapaciteit zorgen voor de eerste 5-jaarsperiode om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.

In de Woondeal is Zegge-Oost niet expliciet met naam genoemd. Wel maakt het plan deel uit van de totale plancapaciteit in de gemeente Rucphen. Het college van Rucphen heeft op 11 januari 2023 in een brief aan de raad laten weten dat zij zich zal inspannen dat er meer plannen, kleiner dan 100 wooneenheden in de gemeente Rucphen verder worden uitgewerkt (bijvoorbeeld Zegge-Oost te Zegge).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Rucphen zet in de **Woningbouwprogrammering (2023)** in op flexibiliteit in de plancapaciteit om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. In de woningbouwprogrammering zijn 790 woningen opgenomen waarvan 146 in een vastgesteld bestemmingsplan (harde plancapaciteit). Zegge-Oost is in de programmering opgenomen als een zacht uitbreidingsplan in ontwerp met 62 woningen.

De **Woonvisie 2020-2024 (2019)** stelt de gemeente dat de koopmarkt oververhit is. Het aanbod neemt af, de verkoopprijzen stijgen en nieuwbouw blijft achter. Dit komt de doorstroming niet ten goede, daarom is het zaak de woningproductie aan te jagen. Enkele programmatische hoofdlijnen uit de woonvisie op een rij:

- Momenteel is er een beperkt aanbod koopwoningen tot € 300.000; snelle actie is daarom vereist om het middensegment uit te breiden.
- Ook het dure koopsegment dient volgens de gemeente uitgebreid te worden door aanhoudende vraag.

- Het plan Zegge-Oost wordt genoemd als een concrete uitbreidingslocatie in voorbereiding met 60 tot 70 woningen.

Conclusie

Het provinciale, regionale en lokale beleid moedigt de versnelling van de woningbouwproductie aan. Het plan draagt bij aan deze versnelling en is al opgenomen in de (zachte) plancapaciteit). Het beleid stelt daarbij wel als voorwaarde dat de behoefte onderbouwd dient te worden en dat eerst naar alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied moet worden gekeken alvorens een locatie buiten bestaand stedelijk gebied in aanmerking komt. Deze Ladder gaat in op de behoefte aan de 62 woningen op Zegge-Oost en de mogelijkheden voor ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

CONCEPT

3 Behoefte

3.1 Vraag

Kwantitatieve vraag naar woningen



Het aantal huishoudens in het onderzoeksgebied blijft groeien volgens de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant. In de periode 2023-2033 groeit het onderzoeksgebied met circa 14.600 huishoudens (+8%). Dit betekent dat in de komende 10 jaar vraag is naar **14.600 extra woningen** in het onderzoeksgebied.

Huishoudens

2023	179.295
2033	193.895
2023-2033	+14.600

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), bewerking Sweco

Kwalitatieve vraag naar dorps wonen



Voor het onderzoeksgebied zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek WoON2021 (Ministerie van BZK en CBS, 2022).

Zegge heeft een (centrum-)dorps woonmilieu. In de regio geeft 18% de voorkeur aan een (centrum-)dorps woonmilieu. 70% heeft de voorkeur voor een meer stedelijk woonmilieu en 12% voor een meer landelijk woonmilieu. Deze voorkeuren zijn toegepast op de verwachte huishoudensgroei in het onderzoeksgebied om inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren. In de regio is de komende 10 jaar vraag naar circa **2.628 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu**.

Woonmilieu	Voorkeur	Vraag naar woningen
Centrum-stedelijk	14%	2.044
Buiten-centrum	34%	4.964
Groen-stedelijk	22%	3.212
(Centrum-)dorps	18%	2.628
Landelijk	12%	1.752
Totaal	100%	14.600

Bron: Ministerie van BZK en CBS (2022), Provincie Noord-Brabant (2023), bewerking Sweco

3.2 Aanbod

Kwantitatief planaanbod aan woningen



Van het totale planaanbod in het onderzoeksgebied zijn 7.175 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Dit is de harde plancapaciteit. Daarnaast zijn binnen het onderzoeksgebied 26.235 woningen opgenomen in een zacht plan. Van de zachte plancapaciteit is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteaming.

Aantal woningen

Harde plancapaciteit	7.175
Zachte plancapaciteit	26.235
Totale plancapaciteit	33.405

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), bewerking Sweco

Kwalitatief aanbod aan woningen in dorpse woonmilieus

De harde plancapaciteit bestaat met name uit plannen in stedelijke woonmilieus en in mindere mate uit plannen in dorpse woonmilieus.

In het onderzoeksgebied zijn 3 gemeenten die geheel uit dorpse woonmilieus bestaan, te weten Rucphen, Halderberge en Zundert. Deze dorpse gemeenten tellen circa 760 woningen in harde plancapaciteit (bron: Provincie Noord-Brabant, 2023). De gemeenten Roosendaal en Breda tellen naast stedelijke woonmilieus ook kleinere kernen met dorpse woonmilieus met circa 370 woningen in harde plannen (bron: Ruimtelijke Plannen/BAG, 2023).

1.130 woningen in harde plannen in dorpse woonmilieus

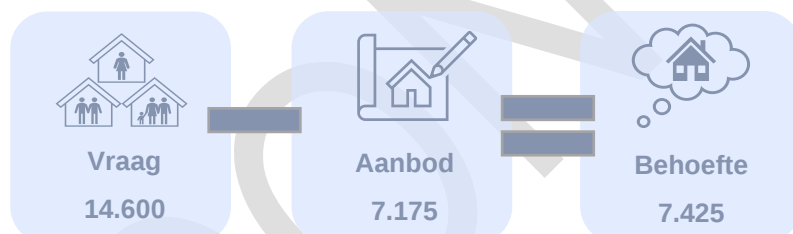
In Zegge zijn naast Zegge-Oost woningbouwplannen voor onder meer de volgende locaties:

- Hoefstraat West – zacht uitbreidingsplan voor 16 woningen
- Lage Zegstraat – hard uitbreidingsplan voor 10 woningen
- Kapelstraat/Nieuwe Hoofdweg – hard inbreidingsplan voor 6 woningen

3.3 Behoefte

Kwantitatief meer dan voldoende ruimte voor de toevoeging van 61 woningen

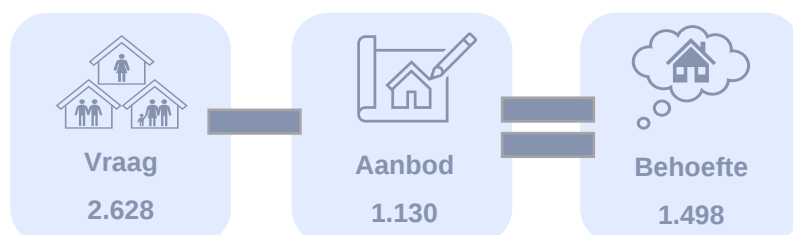
In het onderzoeksgebied is vraag naar 14.600 woningen en zijn vastgestelde harde plannen voor 7.175 woningen. De resterende behoefte in het onderzoeksgebied dan ook groot: **circa 7.425 woningen**. Voor de netto toevoeging van 61 woningen op Zegge-Oost is dan ook voldoende kwantitatieve Ladderruimte.



In de bovenstaande behoefte-raming is een conservatieve inschatting, omdat de raming is gebaseerd op de toekomstige vraagontwikkeling en geen rekening houdt met het huidige woningtekort in de bredere regio. De ontwikkeling van Zegge-Oost kan bijdragen aan het terugdringen van dit woningtekort.

Kwalitatief ook meer dan voldoende ruimte

In het onderzoeksgebied is vraag naar circa 2.628 woningen in dorpse woonmilieus. De gemeenten in het onderzoeksgebied voorzien in harde plannen voor 1.130 woningen in dorpse woonmilieus. De resterende behoefte is **circa 1.498 woningen groot**. De netto toevoeging van 61 woningen in een dorps woonmilieu past dan ook ruim binnen de geraamde kwalitatieve behoefte.



4 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

De planlocatie Zegge-Oost heeft de volgende onderscheidende locatiekenmerken:

- ✓ de locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 62 woningen (netto 61 woningen);
- ✓ de locatie biedt een dorps woonmilieu;
- ✓ de locatie heeft een dorps-landelijk karakter;
- ✓ de locatie is goed bereikbaar door de ligging nabij de snelweg A58;
- ✓ de locatie geniet een aanzienlijk voorzieningenniveau: het ligt nabij de voorzieningen in het dorp, twee grote supermarkten buiten het dorp langs de snelweg en meer stedelijke voorzieningen in Roosendaal.

Binnen het onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geanalyseerd en beoordeeld op geschiktheid. Andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied bieden geen alternatief voor de ontwikkeling op Zegge-Oost, omdat:

- ✗ de locaties onvoldoende ruimte bieden om de geplande programma van in totaal 62 (grondgebonden) woningen (netto 61 woningen) te realiseren;
- ✗ de locaties in een ander meer stedelijk woonmilieu voorzien;
- ✗ de locaties niet dezelfde ruimtelijke kwaliteiten bieden;
- ✗ de locaties voorzien in woningen die gesloopt of te slopen aanbod vervangen;
- ✗ de locaties verder van voorzieningen liggen.

5 Conclusie

De netto toevoeging van 61 woningen op locatie Zegge-Oost, past binnen de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte in het onderzoeksgebied in de periode 2023-2033. Elders binnen het onderzoeksgebied zijn de mogelijkheden voor de toevoeging van 61 woningen zoals deze zijn voorzien op Zegge-Oost nihil. Daarmee past de ontwikkeling op Zegge-Oost binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

CONCEPT