

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zundert en de regio wordt er gekeken naar de mogelijkheden om Zundert/Rijsbergen uit te breiden. De locatie Hoefstraat Rijsbergen is hierbij in beeld gekomen. Ten westen van de kern Rijsbergen is de gemeente voornemens om 24 woningen te realiseren, waarvan 12 Ruimte voor Ruimte kavels. De woningen bevinden zich binnen 'verstedelijk afweegbaar' gebied, conform de Interim Omgevingsverordening.

### 1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) is een motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De wettekst luidt als volgt:

*“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 Ladder geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte voor Ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Al hoewel de Ruimte voor Ruimte kavels niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de ladder, zal de voorliggende Laddertoets zich richten op de 24 woningen die kunnen worden gerealiseerd dus inclusief de Ruimte voor Ruimte kavels. Hiermee wordt de behoefte van de gehele ontwikkeling aangetoond.

### 1.3 Opzet rapportage

De rapportage bestaat uit een toelichting van het plan (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader (hoofdstuk 3) en de woningbehoefte (hoofdstuk 4). Tot slot volgt de conclusie (hoofdstuk 5).

## 2 Het plan

### 2.1 Achtergrond

Rijsbergen is een dorp in de gemeente Zundert in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Tot 1 januari 1997 was het een zelfstandige gemeente. Het grootste deel van deze gemeente, waaronder de buurtschap Hazeldonk, is samengevoegd met de oude gemeente Zundert. Rijsbergen ligt nabij het stroomdal van de Aa of Weerijs. Ten oosten daarvan en parallel daarmee stroomt de Hazeldonkse Beek, terwijl direct ten westen van Rijsbergen nog de Goudbergse Leij stroomt. Rijsbergen wordt omringd door landbouwgebied met hier een daar stukjes bos op de drogere delen.

Het duidelijke karakter van het locatiegebied betreft de overgangszone van de kern van Rijsbergen naar het buitengebied. Het plangebied ligt precies op deze overgangsgrens. Aan de westkant van het plangebied kan een lage korrelgrootte van woningen gevonden worden. Aan de oostkant van het plangebied is er een hogere korrelgrootte doordat dit meer richting de kern van Rijsbergen is.

De gemeente beoogt al geruime tijd om een locatie aan te wijzen als gebied om middels Ruimte voor Ruimte regeling in te vullen. Uit onderzoek van ook het provinciaal beleid blijkt dat woningbouw middels Ruimte voor Ruimte voorstelbaar is. De gemeente heeft de zuidwestrand en de noordostrand van Rijsbergen aangewezen als meest geschikte locaties voor Ruimte voor Ruimte woningen. Deze randen bestaan uit rafelige randen waarbij gewoond wordt op ruime kavels aan oude linten en tussen kleine bospercelen. In de structuurvisie wordt beschreven dat de grote kavels van de Ruimte voor Ruimte woningen goed passen in deze landschappelijke omgeving. Door de Ruimte voor Ruimte woningen te concentreren aan de zuidwestrand en de noordostrand blijven de landschappelijke dragers van Rijsbergen, de beekdalzone Aa of Weerijs en Tiggetseberg gevrijwaard van bebouwing.

### 2.2 Planbeschrijving

De locatie Hoefstraat Rijsbergen is gelegen tussen de Hoefstraat en de bestaande kern van Rijsbergen. De locatie ligt ten westen van Rijsbergen en bestaat voornamelijk uit akkerland. De locatie vormt het einde van het stedelijke gebied en begin van het buitengebied van Rijsbergen. Ten zuiden van de locatie ligt de Pannenhoefsebaan en aan de westzijde ligt de Hoefstraat. Langs de Hoefstraat en de Pannenhoefsebaan staan al enkele woningen, het plangebied ligt hierachter. Het beeld rondom het plangebied zelf wordt gedomineerd door haagbeplanting en bomenrijen langs doorgaande wegen. Het plangebied vormt de entree voor Rijsbergen vanaf de Pannenhoefsebaan.

Er zijn in de buurt van de locatie drie natuurgebieden aanwezig: Pannenhoef, een landgoed van 578 ha gelegen ten westen van Rijsbergen; Vloeiweide, een landgoed van 118 ha ten noorden van Rijsbergen en Krabbebosschen, een landgoed van 96 ha ten noordoosten van Rijsbergen, gelegen tussen Breda en Rijsbergen. De locatie Hoefstraat Rijsbergen ligt tegen het natuurgebied Pannenhoef aan en is vervolgens ingeklemd tussen dit natuurgebied en het centrum van Rijsbergen.

In de locatie wordt een woonmilieu gerealiseerd met ruimte voor twee-onder een kapwoningen en vrij kavels, via de Ruimte voor Ruimte regeling. In totaal zijn er 24 kavels die langs de rand van het plangebied liggen. In het plan is ruimte voor 12 zogenaamde Ruimte voor Ruimte kavels voor zelfbouw en 12 woningen die door een projectontwikkelaar in de markt gebracht zullen worden. Stedenbouwkundig is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen rondom het plangebied. De hoofdontsluiting zal gerealiseerd worden aan de Hoefstraat. Er is een langzaamverkeer-/calamiteitenroute voorzien aan de noordzijde, via het volkstuintencomplex. In het midden is een openbare groenzone opgenomen waarin de waterberging gerealiseerd kan worden. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt ruim 2 ha.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

Ruimtelijke ordening wordt op drie niveaus (rijk-provincie-gemeente) vormgegeven. Daarbij geldt in principe het uitgangspunt van decentralisatie, want de belangrijkste bevoegdheden berusten bij de gemeenten in de vorm van het bestemmingsplan. Rijk en provincie hebben echter de bevoegdheid om algemene regels vast te stellen die door gemeenten in acht moeten worden genomen. De provinciale verordening bevat dergelijke algemene regels en is in zoverre bindend voor gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **3.2 Interim Omgevingsverordening**

De planlocatie van 'Hoefstraat Rijsbergen' ligt binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' en maakt daarin onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied. Tevens is de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van kracht. Binnen 'Verstedelijk afweegbaar' geldt dat bij ruimtelijke ontwikkeling eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied moeten worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen in 'Verstedelijk afweegbaar' gebied. Er zal hierbij aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de regionale afspraken, er sprake is van een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied en er geen ruimte is binnen stedelijk gebied en leegstaande of cultuurhistorische waardevol vastgoed.

### **3.3 Structuurvisie Rijsbergen**

De Structuurvisie Kern Zundert is door de gemeenteraad van Zundert vastgesteld op 13 december 2012 en vervangt de StructuurvisiePlus. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. Rijsbergen is één van de 5 kernen in de gemeente Zundert en is na Zundert de tweede grootste kern van de gemeente. Voor Rijsbergen is een eigen structuurvisie ontwikkeld met daarin vier aangewezen deellocaties:  
Opgavegebied 1: Het hart van het Dorp.  
Opgavegebied 2: De Beekdalzone

Opgavegebied 3: Woongebied  
Opgavegebied 4: Werken in Rijsbergen

De structuurvisie geeft een visuele weergave waarin ook de doelen voor het plangebied zichtbaar zijn. De structuurvisie heeft het plangebied aangewezen als 'zoekgebied Ruimte voor Ruimte'.

Daarvoor geldt dat wanneer een initiatief zich voordoet een ontwikkelingsplan, beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld. Het is belangrijk bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen dat er voldoende transparantie tussen de bebouwing blijft bestaan waardoor het omliggende landschap voelbaar blijft. Bij de Ruimte voor Ruimte woningen tussen de Hoefstraatlocatie en de bebouwde kom zal eerst een totaalvisie moeten worden opgesteld, alvorens invulling kan worden gegeven aan individuele kavels. In het kader van voorliggende planontwikkeling is er dan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de visie voor het deelgebied is beschreven.

## 4 Woningbehoefte

Het programma bestaat uit 24 woningen, waarvan 12 Ruimte voor Ruimte kavels. Zoals reeds toegelicht, moet de behoefte van maximaal 12 woningen worden onderbouwd. Dit betreft 10 twee onder een kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Naast dat de woontypologie anders is dan de Ruimte voor Ruimte kavels, is de kavelgrootte ook afwijkend. Er wordt voorzien in een ander (koop-)segment en dus is geen sprake van concurrerende kavels.

### 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve provinciale prognose toont aan dat Zundert een woningvoorraad toename van 530 woningen heeft tussen 2020 en 2030. Verder wordt vastgesteld dat volgens de woonvisie Zundert er tot en met 2028 behoefte is aan de toevoeging van circa 90 grondgebonden koopwoningen, 315 levensloopbestendige woningen in de sociale huur, 185 levensloopbestendige woningen in de vrijesectorhuur en 210 levensloopbestendige woningen in het koopsegment. Er wordt daarnaast vastgesteld dat de verwachting is dat tot 2030 er een huishoudenstoename is van circa 760 huishoudens in de gemeente. Het planaanbod voor woningbouw is flexibiliteit ingebouwd om zo beter mee te bewegen met de ontwikkelingen aan de vraagzijde. De ontwikkeling op de voorgenomen locatie is dus van belang voor de woningbouwopgave van de gemeente Zundert.

In de structuurvisie Rijsbergen 2020 wordt beschreven dat de Rijsbergse woningvoorraad bestaat uit circa 2.450 woningen. Hierbij wordt gesteld dat de gewenste woningontwikkeling o.a. bestaat uit een nieuwbouwprogramma van 220 à 240 woningen in 2010-2020. Er wordt in de structuurvisie 15 in- en uitbreidinglocaties aangewezen om de gewenste woningbouwprogramma te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling valt deels binnen een van de genoemde uitbreidinglocaties.

## 4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Gezien de woningbouwopgave van Zundert zelf én van de regio is de ontwikkeling van Hoefstraat Rijsbergen noodzakelijk. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven is deze locatie een onderdeel van het woningbouwplan van de gemeente voor de komende jaren. In de Woonvisie van Zundert wordt vastgesteld dat woningbouw nodig is om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente/regio die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau.

Er wordt vastgesteld dat in de komende jaren een relatief grote theoretische opgave ligt in het aanbod van reguliere grondgebonden woningen. Hierbij stelt de gemeente dat in lijn met de visie van de provincie, van belang is dat er wordt gewerkt vanuit een realistische en flexibele gemeentelijke woningbouwprogrammering. Dit betekent dat voor de korte termijn (circa 5 jaar) de gemeente steeds over (ruim) voldoende hard planaanbod moet beschikken, aansluitend op de vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Hiermee wordt de voortgang van de woningbouw gewaarborgd. De voorgenomen ontwikkeling op de locatie draagt bij aan de aanbod van woningen en faciliteert in de behoefte naar ruimere koop- en huurwoningen in de regio.

In de woonvisie Zundert worden de volgende thema's aangehaald die belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het woningbeleid:

- Zundert: groen, gedreven & gemeenschapszin
- Kwaliteit en diversiteit van de bestaande woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw
- Wonen, zorg en welzijn
- Kwaliteit en duurzaamheid

Hierbij wordt de nadruk op het woonbeleid gelegd op toevoeging van nieuwe/andere woonvormen, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Hierbinnen wordt o.a. aangehaald dat het buitengebied van de gemeente kansen biedt voor woningen. Voorwaarde is dat er een goede ruimtelijke afweging gemaakt wordt (bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsvisie buitengebied) waar het toevoegen van woningen in het buitengebied wenselijk is. De provincie geeft aan dat in eerste instantie gezocht kan worden aan de randen van bestaande bebouwing.

De ontwikkeling van Hoefstraat Rijsbergen sluit hierop aan. Het plangebied bestaat uit alleen grondgebonden woningen, en is ruim en groen opgezet. Het plangebied vormt de afronding van de kern van Rijsbergen en vormt zo de overgang naar het buitengebied. De ontwikkeling past daardoor ook binnen de eisen gesteld in de interim omgevingsverordening bij een gebied 'verstedelijk afweegbaar'. Het gebied wordt ingevuld met een ruim opgezet plan dat de overgang vormt van kern naar buitengebied. Daarnaast zal door de realisatie van de 24 woningen er ook weer een doorstroming plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad. Doordat mensen uit de regio zich gaan vestigen in de nieuwe woningen komen er andere woningen vrij in de regio. Dit zorgt ervoor dat er zo een doorstroming plaats vindt in het woningaanbod.

## 5 Conclusies

Er bestaat een behoefte aan het beoogde woningbouwplan Hoefstraat Rijksbergen, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Deze behoefte kan onvoldoende binnenstedelijk ingevuld worden.