

Ladder woningbouwontwikkeling 'De Hooghe Weide', Klein Zundert

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Toetsing

Planologisch worden maximaal 166 woningen mogelijk gemaakt, waarvan circa 34% sociaal, 35% middelduur en 31% vrije sector. Binnen het plangebied komen verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen. Zo zitten er appartementen, rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen in het plan, evenals levensloopbestendige woningen.

Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. In dit geval is de locatie sprake van het toevoegen van 12 woningen of meer ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. De locatie wordt op basis van jurisprudentie gezien als locatie buiten bestaand stedelijk gebied, omdat deze locatie een agrarische bestemming heeft.

Het project is geleet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. Op de locatie is wonen nu planologisch niet toegestaan. De behoefte moet worden beschreven. Voor de locatie moet ook worden gemotiveerd dat binnenstedelijk onvoldoende ruimte is om in de behoefte te voorzien.

Beschrijving behoefte

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

Monitor Bevolking en Wonen (juni 2024)

De provincie Noord-Brabant heeft in haar laatste monitor Bevolking en Wonen een update gegeven wat betreft de benodigde woningbouwcapaciteit. In de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) zijn in de periode 2023 tot en met 2032 nog 50.365 woningen nodig. Er is slechts harde plancapaciteit voor 16.920 woningen.

De gemeente Zundert heeft volgens deze monitor per 1 januari 2023 een benodigde capaciteit van 740 woningen (inclusief sloop) en slechts harde plancapaciteit voor 305 woningen.

Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose

De actuele provinciale prognose gaat uit van een groei naar 10.675 huishoudens in 2035 (een toename van 735 ten opzichte van 2023).

Woondeal SRBT

Op 9 maart 2023 is de SRBT Woondeal getekend door rijk, provincie, de gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg en de woningcorporaties die in dit gebied werkzaam zijn. In de woondeal zijn afspraken opgenomen over de regionale

woningbouwopgave, het versnellen de woningbouw, de betaalbaarheid van woningen en de kwalitatieve opgaven bijvoorbeeld voor een aantal bijzondere doelgroepen. Ook gaat de woondeal in op herstructurering, transformatie en verduurzaming. Tot slot staan er afspraken in over de samenwerking in de regio, monitoring van de afspraken, kritische succesfactoren en ondersteuning.

De gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg hebben afgesproken om tot en met 2030 minimaal 39.000 woningen toe te voegen in de regio. Binnen de SRBT-regio is op dit moment tot 2030 een harde planvoorraad van 18.555 woningen, uitgaande van vastgestelde/ onherroepelijke bestemmingsplannen.

De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor 3.770 woningen 'op te harden'. Voor elke gemeente ligt de minimale bouwopgave vast tot en met 2026. De minimale opgave voor Zundert in de periode 2022-2026 is 310 woningen.

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is er afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Dit plan voldoet aan deze afspraken.

Woonvisie Zundert 2021-2025 en addendum woonvisie

Belangrijke thema's in de woonvisie zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid en een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw. In de woonvisie is aangegeven dat de woningmarkt flink is aangetrokken en dat starters in Zundert moeilijk aan een woning komen. Het aanbod betaalbare starterswoningen in Zundert is beperkt. Doorstroming is een belangrijke uitdaging. Zundert heeft ook te maken met dubbele vergrijzing: het aantal ouderen neemt toe en ouderen worden steeds ouder. Vergrijzing in combinatie met extramuralisering van zorg doet een steeds groter beroep op de geschiktheid van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De woningvoorraad sluit in de toekomstige situatie kwalitatief niet geheel aan bij de actuele en (misschien nog wel belangrijker) de toekomstige woonwensen. De grootste behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen. Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau.

De gemeente heeft in de toevoeging op de woonvisie de ambitie uitgesproken om minimaal 500 woningen te bouwen in de periode 2024 tot en met 2030. Hierbij is rekening gehouden met 130% plancapaciteit om planuitval en vertraging op te kunnen vangen. De gemeente wil bouwen voor eigen behoefte én instroom van buiten de gemeente. Van de nieuw te realiseren woningen is 70% een betaalbare woning, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen en 40% middeldure huurwoning en/of betaalbare koopwoning. Inbreiden én uitbreiden is nodig.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)

De gemeente heeft per 1 januari 2023 een benodigde capaciteit van 740 woningen en slechts harde plancapaciteit voor 305 woningen. Binnenstedelijk is harde capaciteit voor 95 woningen. Er is te weinig harde plancapaciteit om in de behoefte te voorzien. Het is niet realistisch dat er voor de totale woningbehoefte alleen op binnenstedelijke locaties voldoende ruimte kan worden gevonden.

In het addendum van de woonvisie is geconstateerd dat uitbreiden buiten de bestaande dorpsranden van de vijf dorpen noodzakelijk is om voldoende woningen te kunnen bouwen. Daarom zet de gemeente zich er voor in, dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

De uitbreidingslocatie is ook aangegeven op de IDEEkaart voor Klein-Zundert in de omgevingsvisie: "Uitbreidingslocatie woningbouw. Belangrijk is dat wordt aangesloten op de uitstraling van Klein-Zundert: 'een groen dorps karakter'." Hiermee kan invulling worden gegeven aan een van de grootste opgaven van het dorp, namelijk voldoende woningen voor starters en senioren.



Figuur I Deekaart Klein-Zundert

Conclusie

De voorgenomen woningbouw voorziet met maximaal 166 woningen in een gemengd programma waarvan tweedede betaalbaar zowel in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Met het toevoegen van woningen op deze locatie aansluitend aan de kern Klein-Zundert wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.