

Ladder voor duurzame verstedelijking

Projectnaam

Ladder voor duurzame verstedelijking Van Mensvoortpad Zundert

Datum

15 augustus 2025

Projectnummer

Po8336

Opdrachtgever

Thuisvester

Movares projectleider

TSc

Projectteam

LFa, LvdH



Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 40 woningen te realiseren aan het Van Mensvoortpad in Rijsbergen (gemeente Zundert). Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Toepassing Ladder voor Duurzame verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: 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."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Gemeente Zundert wil het tekort aan sociale huurwoningen aanpakken. Samen met woningcorporatie Thuisvester heeft gemeente Zundert 3 geschikte locaties aangekaart voor modulaire woningen. Modulaire woningen zijn woningen die grotendeels in een fabriek gebouwd worden en daarna op locatie geplaatst worden. Dit zorgt voor een aanzienlijke verkorting van de bouwtijd. Eén van deze kansrijke locaties is het Van Mensvoortpad in Rijsbergen. Het planvoornemen is om totaal 40 modulaire woningen te bouwen aan het Van Mensvoortpad. Deze woningen zullen naar verwachting in het sociale huursegment vallen. Het initiatief betreft een combinatie van gestapelde woningen en grondgebonden woningen. De doelgroep voor dit initiatief betreft voornamelijk jongeren en starters afgewisseld met jonge gezinnen en senioren. Onderstaande tabel weergeeft de verdeling van deze gestapelde en grondgebonden woningen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Appartementen type PMC	12
Grondgebonden Barli duo-woningen	8
Grondgebonden family woningen (3 slaapkamers)	20
Totaal	40



Figuur 1: Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Movares)

Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 40 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt: *Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)
- Woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg (2023)
- Perspectief op wonen subregio Breda e.o. (2021)
- Ontwerp-Omgevingsvisie Zundert (2023)
- Woonvisie Zundert 2021-2025 (2021) en Addendum Woonvisie Zundert (2023)
- Participatieverslag Omgevingsthema Wonen (2024)
- Omgevingsthema Wonen (2025)

Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen. De realisatie van modulaire woningen draagt bij aan de versnelling van woningbouw.
- Vanuit de woondealregio is de volgende ambitie vastgesteld: twee derde van de tot en met 2030 te realiseren woningen moet betaalbaar zijn. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Op het gebied van sociale huurwoningen betekent dit de realisatie van 12.870 woningen tot en met 2030. Het initiatief voorziet voor 100% in sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan deze ambitie. Gemeente Zundert is daarnaast, samen met onder andere de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau, aangemerkt als een gemeente waar veel extra sociale huurwoningen gebouwd moeten worden om te voldoen aan de maatschappelijke opgave.
- Er is in zowel de regio als in gemeente Zundert behoefte aan ouderengeschikte of nultredenwoningen. Stedelijke regio Breda Tilburg heeft de opgave voor 7.100 nultredenwoningen. De initiatiefnemer geeft aan dat ouderen ook de doelgroep zijn voor het initiatief. Het initiatief is waarschijnlijk vooral geschikt voor vitale senioren.
- Gemeente Zundert wil dat jongeren en jonge gezinnen zich binden aan de gemeente. Daarvoor zijn passende woningen nodig voor jongeren en gezinnen in alle segmenten. Het initiatief realiseert kleinere en gezinsgeschikte woningen en vergroot daarmee de potentiële woningmarkt voor jongeren en gezinnen.
- In de Woondeal is afgesproken dat de gemeente Zundert tot en met 2026 minimaal 310 woningen moet bouwen. De gemeente wil vooruitlopend daarop zelf een ambitie vaststellen van minimaal 500 woningen in de periode 2024–2030. Dit betekent een jaarlijkse toename van gemiddeld 63 woningen. In 2024 zijn echter slechts 44 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De realisatie van dit initiatief voorziet op korte termijn in compensatie van deze achterblijvende ambitie. In dezelfde periode wil de gemeente 150 sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. Dit initiatief sluit hierbij aan.
- Volgens de gemeente is uitbreiding buiten de bestaande dorpsranden naar verwachting noodzakelijk om voldoende woningen te kunnen bouwen. Uitbreidingslocaties worden alleen overwogen als er ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd. Het initiatief aan het Van Mensvoortpad ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft daarmee een uitbreidingslocatie. Het initiatief heeft echter wel een maatschappelijke meerwaarde: het draagt bij aan de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad (en daarmee aan meer woningen voor mensen die het minder breed hebben) en maakt versnelling van de woningbouw mogelijk door de inzet van modulaire woningen.
- Daarnaast geeft gemeente Zundert zelf aan het tekort aan sociale huurwoningen aan te willen pakken door middel van de realisatie van modulaire woningen.

Toets Ladder voor Duurzame verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functies Sport en Agrarisch. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Buiten bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functies Sport en Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied deels geen stedelijke functie heeft. Echter kan geconcludeerd worden dat er, ondanks een (gedeeltelijke) ligging buiten bestaand stedelijk gebied, sprake is van duurzame verstedelijking. We verwijzen hiervoor ook graag naar de notitie duurzame afronding stedelijk gebied.

- De planlocatie heeft grotendeels de stedelijke functie 'sport'. Hierdoor is er slechts bij een klein deel van het perceel sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied.
- De locatie grenst aan de noord-, oost- en westzijde aan stedelijke functies. Daarnaast is het gebied ten zuiden van het plangebied voorheen geclassificeerd als stedelijk afweegbaar gebied. Hierdoor is het planinitiatief een logische aanvulling op het stedelijk gebied van Rijsbergen.
- In de omgevingsvisie van gemeente Zundert zijn verschillende locaties voor woningbouw aangewezen. Deze locaties zijn niet (beter) geschikt voor dit initiatief.
 - Verschillende (binnenstedelijke) locaties zijn te klein om het beoogde initiatief te kunnen realiseren.
 - Verschillende locaties aangewezen in de omgevingsvisie zijn reeds gerealiseerd of zijn onderdeel van lopende planinitiatieven.
 - Verschillende locaties betreffen geen stedelijk gebied (veelal agrarische functie) en hoeven daarom volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl niet verder gemotiveerd te worden.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van de kern Rijsbergen zijn daarom geen betere locaties waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde

planlocatie is het meest geschikt om op korte termijn de woningvoorraad in Rijsbergen uit te breiden en aan de woningvraag te voldoen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gemeente Zundert is het primaire verzorgingsgebied. Circa 57% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio West-Brabant, waar gemeente Zundert onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 30% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio West-Brabant. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 87% van de verhuisbewegingen in gemeente Zundert.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 40 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zundert en regio West-Brabant neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Zundert is volgens de kwantitatieve behoefte-raming niet voldoende om in de behoefte tot 2033 te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 270 woningen, tegenover een behoefte van circa 505 woningen.
- Ook in de regio West-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 27.787 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 13.535 woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 40 modulaire woningen te realiseren in het sociale huursegment voor diverse doelgroepen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De woningbouw moet versneld worden. Doordat het initiatief modulaire woningen betreft, kunnen deze type woningen een stuk sneller gebouwd worden. Hiermee wordt bijgedragen aan de acute vraag naar woningen.
- De realisatie van sociale huurwoningen sluit aan op de wensen van starters en vitale ouderen, doordat het initiatief woningen in het sociale huursegment realiseert. Daarnaast sluit het door de realisatie van 3-kamerwoningen ook aan op de wensen van gezinnen (die het minder breed hebben).
- De bestaande woningvoorraad in gemeente Zundert is op dit moment matig divers. Meer dan 80% van de woningen betreft een eengezinswoning. Daarnaast bestaat 75% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Om een diverse bevolking te behouden en om de dubbele vergrijzing tegen te gaan, is het belangrijk de woningvoorraad te verduurzamen. Het initiatief draagt hieraan bij door de realisatie van eengezins- en meergezinswoningen, en extra woningen in het (sociale)huursegment.
- Gemeente Zundert heeft een totale plancapaciteit tot en met 2028 van circa 450 woningen, waarvan 55% valt binnen het betaalbare segment. Met de huidige planvoorraad wordt niet voldaan aan het landelijke streven van 2/3e betaalbaar. Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstelling.
- Uit de Woondeal blijkt dat er in Zundert geen behoefte is aan sociale huurwoningen op basis van de ontwikkeling van de 'eigen' behoefte. Echter hebben zij wel een grote opgave als er wordt gekeken naar de maatschappelijke doelstelling/rijksbeleid. Het initiatief draagt bij aan de maatschappelijke doelstelling.
- Uit het participatieverslag blijkt een forse behoefte aan nultredenwoningen, woningen voor kleine huishoudens en goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Het initiatief draagt bij aan het uitbreiden van woningen voor kleine huishoudens, de realisatie van sociale huurwoningen en (indien er een lift aanwezig is) ook bij aan nultredenwoningen voor ouderen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leeg-stands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 40 modulaire woningen in Zundert onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Zundert had in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 3%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte

B 1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Zundert vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (57%). Daarom is gemeente Zundert het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Zundert uit gemeente Breda, namelijk 13%. Samen met de gemeenten Etten-Leur, Roosendaal, Halderberge, Oosterhout, Alphen-Chaam, Moerdijk, Bergen op Zoom en Rucphen vormen gemeenten Zundert en Breda de regio West-Brabant. Uit deze regio komt 30% van de verhuisbewegingen in de gemeente Zundert. Daarom is de regio West-Brabant het secundair verzorgingsgebied.

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Zundert	-	57%
Vanuit regio West-Brabant	Breda, Etten-Leur, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Oosterhout, Alphen-Chaam, Moerdijk, Bergen op Zoom ²	30%
Totaal aantal verhuisbewegingen		87%

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Zundert

Verhuizingen naar Zundert		
Gemeente	Aantal	%
Breda	206	13%
Etten-Leur	76	5%
Roosendaal	53	3%
Rucphen	49	3%
Tilburg	35	2%
Halderberge	31	2%
Verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente:		57%
Bron: CBS 2023		

Figuur 2 Verhuisbewegingen gemeente Zundert

B 1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteeraming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

² Gemeente Drimmelen, Altena, Geertruidenberg, Baarle-Nassau, Steenbergen en Woensdrecht maken ook onderdeel uit van regio West-Brabant. Hiermee is echter geen substantiële verhuisbeweging zichtbaar geweest in 2023. Deze gemeenten worden wel meegenomen in de kwantitatieve behoefteeraming.

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal huishoudens neemt toe in gemeente Zundert en regio West-Brabant. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens³.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De benodigde woningvoorraad is gebaseerd op de indicatie omvang woningvoorraad in 2033 van provincie Noord-Brabant. De woningvoorraad uit 2025 is gebaseerd op de actuele woningvoorraad volgens CBS. Kijkend naar de gehele regio West-Brabant en gemeente Zundert valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Zundert. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden.
- In zowel gemeente Zundert als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit⁴ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Zundert bevat 745 woningen, waarvan 270 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Zundert sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 235 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio West-Brabant bevat 54.085 woningen, waarvan 13.535 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in het secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 14.252 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Zundert			Secundair verzorgingsgebied: Regio West-Brabant (incl. Zundert)		
	2025	2033	Ontwikkeling	2025	2033	Ontwikkeling
A. Inwonertal	22.553	23.380	+3,7%	704.430	758.485	+7,7%
B. Huishoudens	9.981	10.295	+3,1%	321.801	352.770	+9,6%
C. Benodigde woningvoorraad	10.085	10.590	+505	327.738	355.525	+27.787
D. Harde plancapaciteit tot 2033		270			13.535	
E. Zachte plancapaciteit tot 2033		475			40.550	
F. Aanvullende woningbehoefte = C – D			+235			14.252

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte

³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023
⁴ Provincie Noord-Brabant. Monitor bevolking en wonen 2025

Opgave uit de Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Zundert valt onder woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Echter vallen gemeenten uit het secundair verzorgingsgebied binnen de woondeals West-Brabant West of de Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Onderstaand wordt per woondeal de totale opgave aangegeven. In de woondeals wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Circa 130.000 van de 900.000 woningen moeten gerealiseerd worden in provincie Noord-Brabant. Regio West-Brabant West⁵ heeft de opgave om circa 8.630 woningen te realiseren. Tijdens het opstellen van de Woondeal had de regio 4.930 woningen in de harde plancapaciteit.
- Stedelijke Regio Breda-Tilburg⁶ heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 42.900 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. STRB had tijdens het opstellen van de Woondeal circa 18.555 woningen in de harde planvoorraad. Het is niet bekend hoeveel woningen er in 2025 in de harde planvoorraad zitten. Naar verwachting dient de harde plancapaciteit uitgebreid te worden.
- Gemeente Zundert heeft de opgave om tot en met 2026 bruto 310 woningen te realiseren. In de Woondeal is niet opgenomen wat de harde planvoorraad per gemeente betreft.

B 1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het Participatieverslag Omgevingsthema Wonen van Companen. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

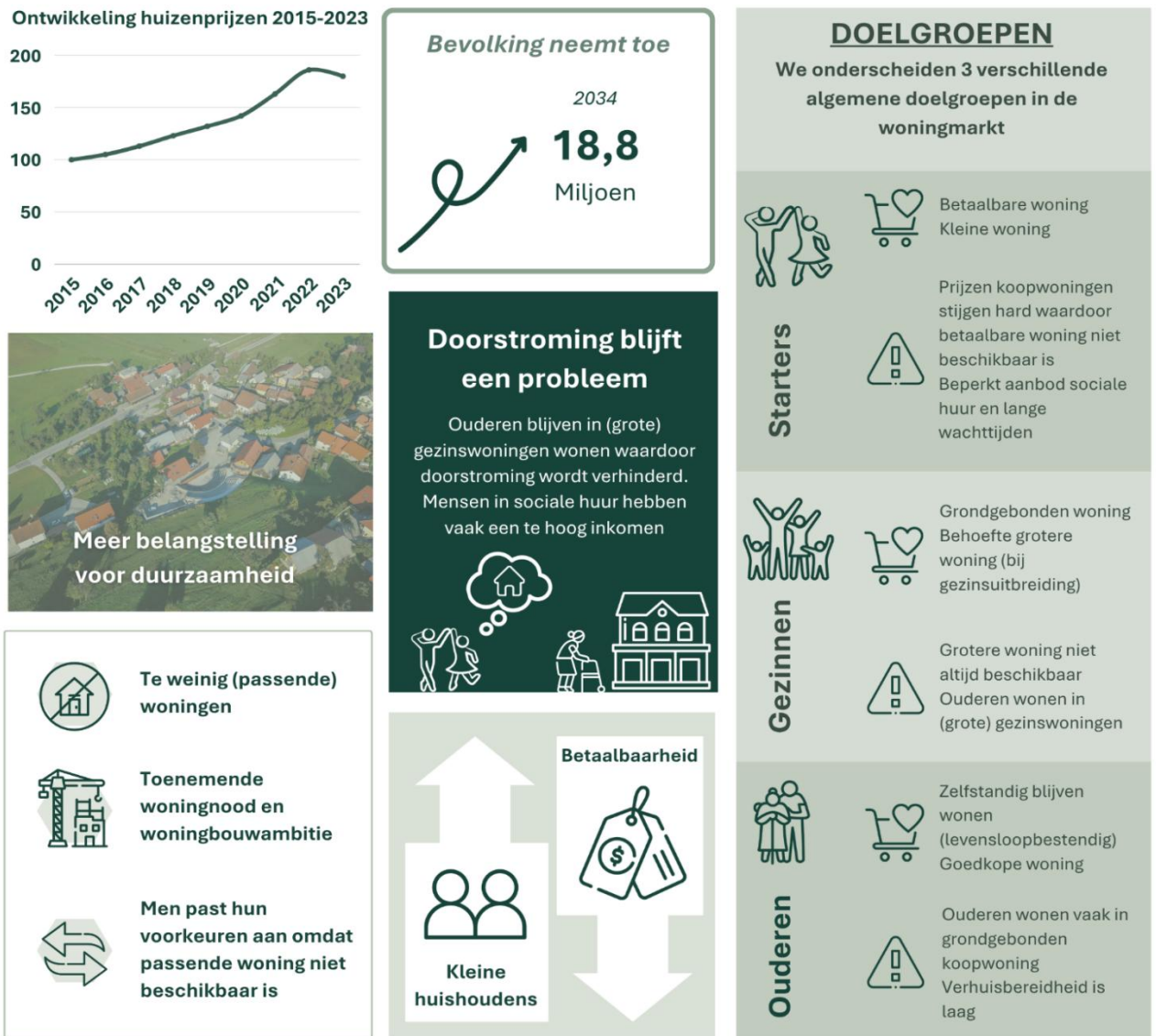
In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief realiseert 40 sociale huurwoningen en betreft een combinatie van gestapelde woningen en grondgebonden woningen. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Starters hechten veel waarde aan de betaalbaarheid van een woning. Daarbij maakt het hen vaak minder uit of het om een grondgebonden of gestapelde woning gaat. Aangezien het initiatief volledig binnen het sociale huur segment valt, sluit dit goed aan bij de wensen van starters.
- Ook voor gezinnen biedt het initiatief passende woonoplossingen, aangezien er een aantal family woningen met 3 slaapkamers worden gerealiseerd.
- Tot slot is voor ouderen betaalbaarheid belangrijk, maar zij stellen daarnaast specifieke eisen aan de woningen. Veel ouderen geven de voorkeur aan gelijkvloerse woningen, vanwege mobiliteitsbeperkingen of het streven naar levensloopbestendig wonen. Omdat het nog niet bekend is of de appartementen per lift bereikbaar zijn en de andere woningen meerdere verdiepingen hebben, sluit dit initiatief alleen aan op de wensen van vitale ouderen.
- Wegens de betaalbaarheid en de flexibiliteit van het initiatief zijn de woningen daarnaast passend voor urgente woningzoekenden en spoedzoekers.

⁵ Gemeente Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen

⁶ Gemeente Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterhout, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en Zundert



Figuur 3: Trends op de woningmarkt

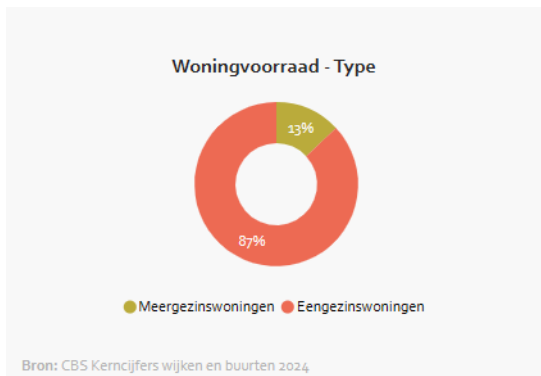
Kwalitatief aanbod

De gemeente Zundert beschikt over circa 10.090 woningen.⁷ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

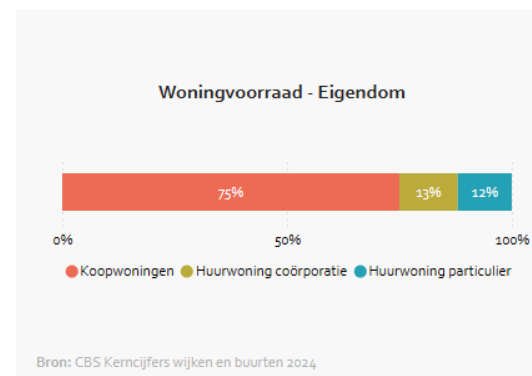
- Circa 13% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 87% een meergezinswoning.
- Circa 75% van de woningvoorraad is een koopwoning en 25% een huurwoning (waarbij 13% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 12% betreft particuliere huurwoningen).

⁷ CBS opendata, aantal woningen

- Het meest voorkomende type woning is de vrijstaande woning (40 %) gevolgd door het rijtjeshuis (18,5%).⁸ De afgelopen jaren zijn er in gemeente Zundert ook met name grondgebonden woningen opgeleverd en relatief weinig appartementen.



Figuur 5: Woningvoorraad Zundert - type



Figuur 4: Woningvoorraad Zundert - eigendom

Kwalitatieve plancapaciteit

Tot en met 2033 omvat de woningbouwplanning van de gemeente Zundert in totaal 745 woningen. Binnen de kortere termijnplanning tot en met 2028 zijn 455 woningen opgenomen in de harde en zachte planvoorraad. Daarvan valt 55% binnen het betaalbare segment, wat lager is dan het landelijke streven van twee derde (66%). Binnen deze 455 woningen bestaat de verdeling uit circa 295 koopwoningen en 155 huurwoningen.

Opvallend is dat maar liefst 230 woningen (ruim 50%) nultredenwoningen zijn. Dit draagt bij aan de landelijke (170.000) en regionale ambitie (7.100) om nultreden woningen te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

- Uit de Woondeal SRBT blijkt dat er in Zundert geen behoefte is aan sociale huurwoningen op basis van de ontwikkeling van de 'eigen' behoefte. Echter hebben zij wel een grote opgave voor sociale huurwoningen als er wordt gekeken naar de maatschappelijke opgave/rijksbeleid.
- Companen heeft een participatieverslag⁹ gemaakt voor het Omgevingsthema Wonen. Hieruit zijn de volgende punten naar voren gekomen:
 1. Er is een forse behoefte aan nultredenwoningen voor ouderen, woningen voor één en tweepersoonshuishoudens en goedkope koopwoningen voor starters. Er is behoefte aan een gevarieerde mix van verschillende woningtypen en prijsklassen. Woningen waarmee zowel starters, senioren als gezinnen worden bediend;
 2. Het aanbod sociale huur moet uitgebreid worden in alle kernen. Dit ook om de leefbaarheid van de kernen te vergroten. In het Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025 staat dat er in de periode 2024-2030 minimaal 150 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden;
 3. Er moeten flexwoningen toegevoegd worden;
 4. Uit de bijeenkomst met dorpsraden blijkt dat men kansen ziet voor modulaire/prefab woningen in gemeente Zundert;
 5. Volgens inwoners is de betaalbaarheid van woningen het belangrijkste aandachtspunt en is er voornamelijk behoefte aan kleine koopwoningen voor starters, gevolgd door betaalbare appartementen en sociale huurwoningen.

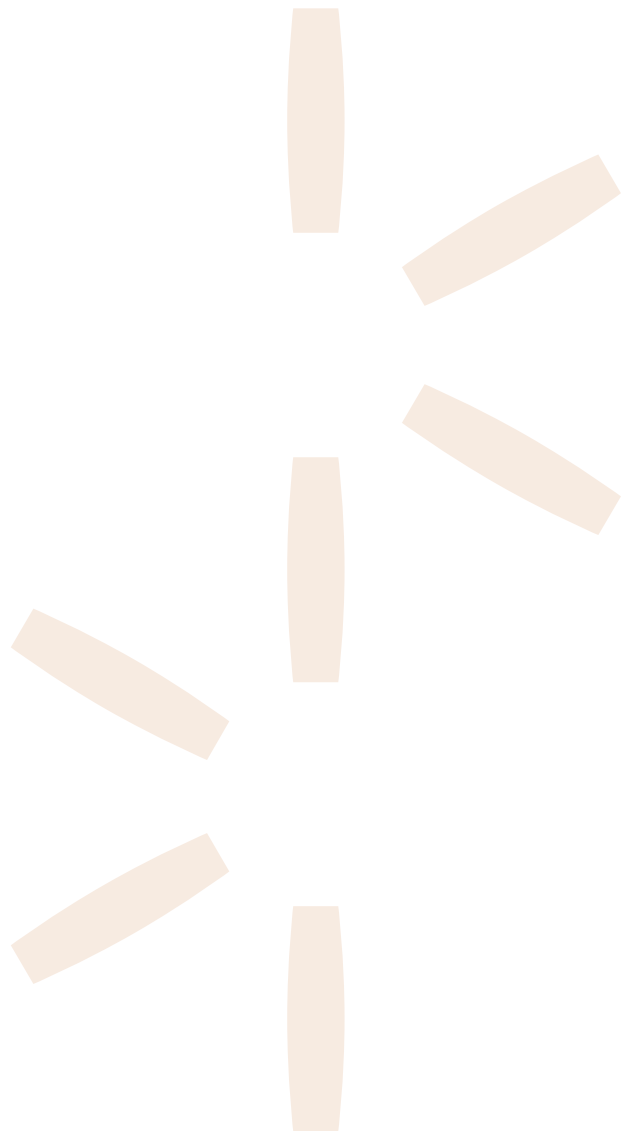
⁸ Geodienst, nieuwbouwmonitor

⁹ Companen (2024), Participatieverslag Omgevingsthema Wonen

- In het omgevingsthema wonen wordt aangegeven dat de kern Rijsbergen voornamelijk behoefte heeft aan betaalbare woningen voor starters. Hierbij ligt de nadruk op betaalbare koop en sociale huur. Ook is er behoefte aan levensloopbestendige appartementen voor senioren.

Leegstand

De gemeente Zundert had in 2024 een woningleegstand van 3%. Dit is lager het provinciaal en regionaal gemiddelde (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.



Bijlage 2 Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouw aantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en – concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen ‘tussen thuis en verpleeghuis’ en het realiseren van flexwoningen.

Regio Stedelijke regio Breda Tilburg

Woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg (2023)

In de Woondeal is de minimale taakstelling met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen vastgelegd. In de regio wordt ingezet op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarbij het realiseren van nieuwe woningen hand-in-hand gaat met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Hierbij is er aandacht voor:

- Versnelling: er wordt versneld gebouwd op sleutellocaties en kansrijke locaties. Daarnaast bieden flexwoningen mogelijkheden om snel woningen te realiseren.
- Betaalbaarheid: Twee derde van de tot en met 2030 te realiseren woningen zijn betaalbaar. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot 186 punten WWS¹⁰) en betaalbare koopwoningen (tot maximaal €405.000, prijspeil 2025).
- Speciale doelgroepen: er is sprake van een kwalitatieve mismatch, waarbij bepaalde doelgroepen moeilijk een geschikte woning vinden. Deze groepen zijn: ouderen, dak en thuislozen/ sociaal urgenten en dreigend daklozen/ uitstroom intramurale situatie, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

In de hele regio (SRBT) is de afspraak gemaakt om tot 2030 42.905 woningen te realiseren. In de woondeal wordt ook op gemeentelijk niveau gekeken naar de minimale opgave. Tussen 2022 en 2026 moet gemeente Zundert minimaal 310 woningen realiseren.

In de regio SRBT moeten 28.600 betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd worden (2/3^e van de regionale opgave). Op het gebied van sociale huurwoningen betekent dit de realisatie van 12.870 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Volgens de Woondeal heeft gemeente Zundert geen opgave om extra sociale huur te ontwikkelen op basis van de eigen behoefte. Echter moet gemeente Zundert wel veel sociale huurwoningen bijbouwen om aan de maatschappelijke opgave/het rijksbeleid te voldoen.

In SRBT zijn een aantal aandachtsgroepen benoemd, namelijk ouderen, dak- en thuislozen, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. De nationale behoefte ligt op 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Dit betreft 170.000 nultredenwoningen. Stedelijke regio Breda Tilburg heeft de opgave voor 7.100 nultredenwoningen.

Perspectief op wonen subregio Breda e.o. (2021)

In het Perspectief op wonen subregio Breda worden de volgende uitgangspunten voor wonen en woningbouw benoemd:

- *Focus op de bestaande woningvoorraad.* De bestaande kwaliteiten van de woningvoorraad vormen de basis voor de lokale en regionale woonopgave. Deze woonopgave bestaat onder andere uit de verduurzaming van de woningvoorraad, het meer toekomstbestendig maken gelet op de vergrijzing en actief inspelen op de ontwikkelingen in wonen met zorg.
- *Focus op de kwaliteit van de bestaande omgeving.* Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming. Bij

¹⁰ Wet betaalbare huur

woonopgaven binnen bestaand stedelijk gebied wordt nadrukkelijk de relatie in beeld gebracht met opgaven op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.

- *Kwalitatieve kaders.* Actief inspelen op een meer specifieke vraag naar vernieuwende, tijdelijke en flexibele woonconcepten en combinaties van wonen, werk en zorg. Afstemmen van nieuw te realiseren en te herontwikkelen woonmilieus. In ieder geval bij nieuwbouw gedeelde criteria voor een goede prijs-kwaliteit verhouding.
- *Nieuwbouw:* Onder andere betreft dit kwantitatief bouwen voor de vraag op basis van de actuele sub-regionale marktinformatie. Ook zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose richtinggevend. Gemeenten zitten in op een extra versnelling in de woningbouwproductie. Tot 2030 uitgaan van gemiddeld 130% capaciteit, voornamelijk toevoegingen aan tekorten in bepaalde woontypologieën en –milieus. In principe wordt ingezet op inbreiding en transformaties, maar bij gebrek aan (voldoende) ruimte kan uitleg een keuze zijn, mits onderbouwd aan de hand van de Ladder.

Gemeente Zundert

Ontwerp-Omgevingsvisie Zundert (2023)

Gemeente Zundert wil inzetten op leefbaar en gezond wonen. Ze streven naar duurzame, levensloopbestendige en betaalbare woningen, voor alle leeftijden. Gemeente Zundert heeft te maken met een dubbele vergrijzing (aandeel ouderen neemt toe en aandeel jongeren neemt af). Ze willen dat jongeren en jonge gezinnen zich binden aan de gemeente Zundert. Een aantal kernpunten binnen het thema leefbaar, gezond en veilig (wonen) zijn:

- Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad: De meeste woningen zijn koopwoningen. Het is belangrijk om woningen te bouwen die de huidige voorraad aanvullen én zorgen voor meer doorstroming.
- Bouwen op dorpse wijze.
- Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties.
- Duurzaam bouwen voor het leven.
- Aandacht voor meer en langer thuiswonende ouderen.
- Ook andere doelgroepen vragen aandacht.

Woonvisie Zundert 2021-2025 (2021) en Addendum Woonvisie Zundert (2023)

In de woonvisie wordt het volgende vermeld:

- De woningmarkt in Zundert is flink aangetrokken; starters komen moeilijk aan een woning. Doorstroming is hierbij een belangrijke uitdaging.
- Er is een mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad, zowel qua omvang als qua geschiktheid voor verschillende doelgroepen.
- Er is een duidelijke woningvraag vanuit zowel de lokale bevolking als mensen die in Zundert willen komen wonen.
- Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt groei bij aan de vitaliteit van de kernen en het behoud van het voorzieningenniveau.
- In de Woondeal is de afspraak gemaakt dat Zundert minimaal 310 woningen moet bouwen tot en met 2026. De gemeente wil vooruitlopend daarop zelf een ambitie vaststellen van minimaal 500 woningen in de periode 2024–2030. Om in te spelen op tegenvallers, rekent de gemeente met een marge van +30% op deze ambitie van 500 woningen.
- Uitbreiden buiten de bestaande dorpsranden zal noodzakelijk zijn om voldoende woningen te kunnen bouwen. Uitbreidingslocaties worden alleen overwogen als er ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.
- Het is belangrijk dat er divers gebouwd wordt: voor jong en oud, en met voldoende aanbod in het betaalbare segment. Zundertenaren hebben namelijk behoefte aan betere beschikbaarheid van betaalbare woningen. In de periode 2024-2030 wil de gemeente minimaal 150 sociale

huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. In de reguliere woningbouwprogrammering worden wel sociale huurwoningen gebouwd, maar daarmee wordt niet voldaan aan de urgentie en omvang van de huidige behoefte.

- Daarnaast moeten er ook meer woningen komen die geschikt zijn voor ouderen.
- Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de bouw van permanente woningen. Omdat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, moet het bouwtempo verhoogd worden. Doordat flexwoningen grotendeels prefab zijn, kan de woningvoorraad relatief snel uitgebreid worden met tijdelijke woningen.

Omgevingsthema wonen 2025-2030 (2025)

In het omgevingsthema Wonen van gemeente Zundert zet de gemeente haar visie op wonen uit aan de hand van 8 thema's. Hierin wordt onder andere het volgende vermeldt:

- Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad: De gemeente geeft aan dat de woningvoorraad op dit moment uit zeer ruimte koopwoningen bestaat en dat er behoefte is aan meer betaalbare opties voor starters. Minimaal 40% van de nieuwbouwopgave zal bestaan uit betaalbare koopwoningen, inclusief middeldure huur. Ook heeft de gemeente aandacht voor nultredenwoningen voor senioren en wil ze het aandeel sociale huur vergroten.
- Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties: de gemeente wil woningen bouwen in alle kernen en staat open voor modulaire woningbouw om de woningbouwopgave te versnellen.
- Bouwen op dorpse wijze: de gemeente zet zich in om het dorpse karakter te behouden. Om dit te realiseren is de kwalitatieve opgave per kern leidend. De gemeente staat open voor inbreiding en uitbreiding en zet zich in om de bestaande voorraad beter te benutten. Voor de kern Rijsbergen is er met name behoefte aan betaalbare woningen voor starters en appartementen voor ouderen.
- Zorgvuldig omgaan met bouwen in het buitengebied: de gemeente geeft aan dat er diverse opgaven spelen in het buitengebied, maar dat een aantrekkelijk buitengebied waardevol is. Omdat de kwaliteit van het buitengebied behouden moet blijven, moet er ook zorgvuldig worden omgegaan met bouwen in het buitengebied.
- Aandacht voor langer thuiswonende ouderen: de gemeente zet zich in voor het realiseren van voldoende passende huisvesting voor ouderen (met een zorgvraag). Ze kiest voor een combinatie van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.
- Een prettige leefomgeving voor iedereen: de gemeente zet zich in om woningbouw te combineren met fijne plekken, hechte gemeenschappen en een groene en veilige omgeving om elkaar te ontmoeten. Ook klimaatadaptatie is hierin belangrijk.