

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Stationsplein
3 Etten-Leur**

datum
28 januari 2025

projectnummer
P06023

opdrachtgever

BRO
projectleider
JRI

projectteam
DGo, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 24 appartementen te realiseren aan het Stationsplein 3 in Etten-Leur. 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.

1.2 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).

Het eerste lid van art. 5.129g (Bkl) luidt 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.

1.3 Planinitiatief

Het planinitiatief is gelegen aan het Stationsplein 3 in Etten-Leur, vlakbij het trein- en busstation. Er zijn 24 appartementen voorzien. Het betreft 10 goedkope koopappartementen en 14 middeldure huurappartementen. De woningen zijn levensloopbestendig en met name geschikt voor starters en ouderen. Daarnaast is er 130 m² bvo aan commerciële ruimte voorzien. Onderhavige ladderonderbouwning heeft betrekking op het toevoegen van de 24 appartementen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Middeldure huur	14
Goedkope koop	10
Totaal	24



Figuur 1: Projectgebied

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 24 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 de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening (2020)
- Woondeal Stedelijke Regio Breda - Tilburg(2023)
- Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw (2020)
- Regionaal woningmarktonderzoek (2023)
- Omgevingsvisie gemeente Etten-Leur (2022)
- Woonzorgvisie Trotser op Etten-Leur (2024)

2. Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau wordt primair ingezet op realisatie van woningbouw binnen bestaande wijken, transformatie en herbesteding. Dit initiatief wordt gerealiseerd op een braakliggende locatie naast het station waar voorheen een restaurant stond. Het wordt dus binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.
- In de omgevingsvisie geeft gemeente Etten-Leur aan in te zetten op het transformeren van werklocaties in de spoorzone naar wonen. Dit initiatief draagt bij aan deze ambitie, aangezien het woningbouw in het stationsgebied realiseert.
- In de gemeente is er een toenemende vraag naar kleinere woningen, voor onder andere ouderen en alleenstaanden). Met dit initiatief worden 24 appartementen gerealiseerd in zowel het huur- als koopsegment, die betaalbaar en geschikt zijn voor deze doelgroepen.

2.2 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 bestemming 'Horeca' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- 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, 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 huidige bestemmingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het bestemmingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke bestemming heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Horeca'. Dit betekent dat het projectgebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke bestemmingen gelegen, waaronder 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan 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: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar het relevante verzorgingsgebied. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Etten-Leur is het primaire verzorgingsgebied. De stedelijke regio Breda-Tilburg vormt het secundaire verzorgingsgebied.

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 24 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Etten-Leur en regio Breda-Tilburg neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- Dit plan is onderdeel van de minimale opgave 2022-2026 voor gemeente Etten-Leur. Bovendien is de harde plancapaciteit voor gemeente Etten-Leur volgens provinciale cijfers niet voldoende om in de behoefte te voorzien.

- Ook in de regio Breda-Tilburg is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 29.600 woningen extra.

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 24 appartementen te realiseren, zowel goedkope koop als middeldure huur, voor starters en senioren voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Het regionaal woningmarktonderzoek geeft aan dat er in gemeente Etten-Leur behoefte is aan koop- en huurappartementen. Dit initiatief realiseert beide type appartementen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- De twee snelst groeiende doelgroepen in gemeente Etten-Leur zijn 65+ eenpersoonshuishoudens en 23 tot 65 jaar eenpersoonshuishoudens. Beide doelgroepen betreffen eenpersoonshuishoudens en hebben daardoor behoefte aan een kleinere woning. Appartementen zijn geschikt voor hen.
- Er is in Etten-Leur een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor starters en senioren. Er is een aanzienlijke vraag naar appartementen in alle prijsklassen. Dit initiatief draagt hier aan bij
- Vanwege de vergrijzing is er een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. De appartementen in dit initiatief zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Hierdoor zijn de woningen levensloopbestendig.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)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 24 appartementen 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.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktabakening 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.

In de gemeente Etten-Leur vindt 49,3% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Etten-Leur het primaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een relatief hoog aandeel interne verhuizingen. Een relatief hoog percentage van de verhuizingen naar Etten-Leur is afkomstig uit gemeente Breda (16%). Samen met 17 andere gemeenten vormen

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Etten-Leur (bron: CBS)

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Etten-Leur	Etten-Leur	49,3%
Vanuit Stedelijke regio Breda-Tilburg	Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Geertruidenberg, Gilze- Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Tilburg, Waalwijk en Zundert	24 %
Totaal aantal verhuisbewegingen		73,3%

¹ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2023)

² Provincie Noord-Brabant. Indicatie omvang woningvoorraad (2023)

³ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen (2023)

Etten-Leur en Breda de stedelijke regio Breda-Tilburg. Dit is het secundair verzorgingsgebied.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 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 kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteprognose uit tabel 3 blijkt het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Etten-Leur als regio Breda-Tilburg. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens¹.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C)². Kijkend naar het secundair verzorgingsgebied valt op dat de bevolkings- en huishoudensgroei ver-

houdingsgewijs groter is in de regio Breda-Tilburg dan in de gemeente Etten-Leur. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Etten-Leur.

- In zowel gemeente Etten-Leur als de regio is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit³ 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 behoefteprognose. 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, maar ook harde plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Etten-Leur sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 1.845 woningen (zie rij F). In de regio Breda-Tilburg is sprake van een forse grotere aanvullende behoefte van circa 29.600. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen. Bovendien is dit plan

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteprognose woningen in Etten-Leur en regio Breda-Tilburg.

	Etten-Leur			Regio Breda-Tilburg		
	2024	2034	Ontwikkeling	2024	2034	Ontwikkeling
A. Inwonertal ¹	44.805	46.300	+3,3%	871.518	927.345	+6,4%
B. Huishoudens ¹	19.725	21.385	+8,4%	404.705	441.565	+9,1%
C. Benodigde woningvoorraad ²	20.035	22.495	+2.460	393.875	438.430	+44.555
D. Harde plancapaciteit woningen t/m 2032 ³		615			14.955	
E. Zachte plancapaciteit woningen t/m 2032 ³		2.890			42.375	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+1.845			+29.600

onderdeel van de minimale opgaven 2022-2026 voor gemeente Etten-Leur.

- In mei 2024 heeft de gemeente Etten-Leur geactualiseerde cijfers met betrekking tot de plancapaciteit aangeleverd voor de periode 2024 - 2031 (hard: 322, zacht: 3.002). In deze ladderonderbouwing is getoetst aan de meest actuele provinciale cijfers.

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 Etten-Leur valt onder woondeal Stedelijke regio Breda Tilburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 130.000 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop.
- Regio Stedelijke regio Breda Tilburg heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 47.000 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Stedelijke regio Breda Tilburg heeft 18.555 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 28.445 woningen.
- In de woondeal Stedelijke regio Breda Tilburg is er per gemeente een netto minimale opgave bekend gemaakt. Dit betreft voor de gemeente Etten-Leur 1.118 woningen en gemeente Breda 5.251 woningen. De harde plancapaciteit is niet bekend. Op basis van de minimale opgave kan worden verwacht dat de harde plancapaciteit moet worden uitgebreid.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de omgevingsvisie van de gemeente Etten-Leur en het woningmarktonderzoek voor gemeente Etten-Leur. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 2 (volgende pagina) toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de Nederlandse woningmarkt. In de basis zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. 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.

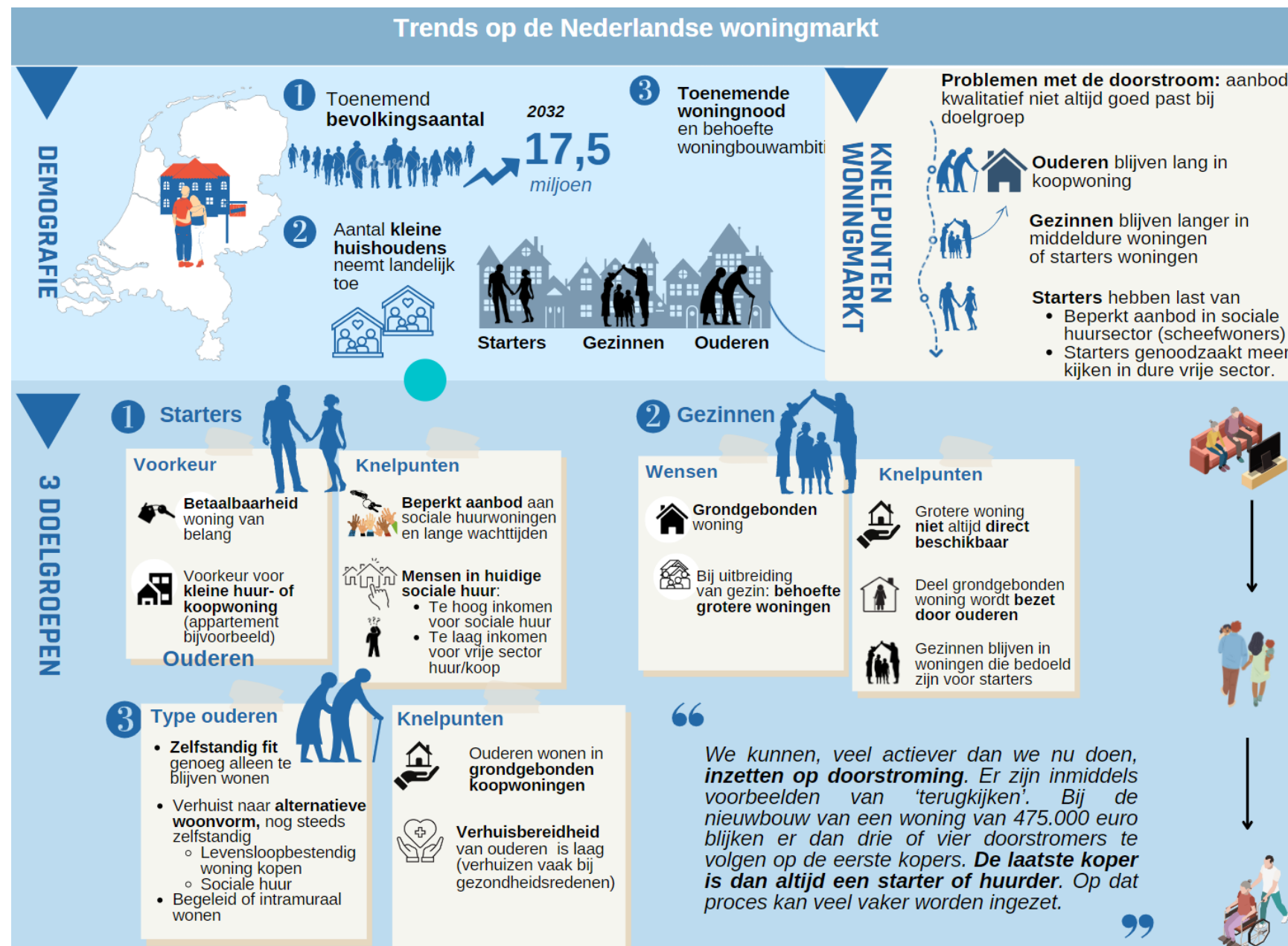
Het initiatief betreft het realiseren van 24 appartementen, geschikt voor starters en ouderen.

- Starters: Starters zijn tevreden met kleinere woningen en vinden vooral betaalbaarheid belangrijk. Het initiatief voorziet goedkope koop appartementen en sluit aan bij de behoefte van starters.
- Ouderen: Ouderen willen een levensloopbestendige woning. Appartementen voldoen hier aan. Bovendien zijn de woningen betaalbaar, wat voor een deel van de ouderen belangrijk is.

Kwalitatief aanbod

Als de woningvoorraad in Etten-Leur wordt uitgesplitst naar eigendom, type woningen en oppervlakte is het volgende zichtbaar:

- Circa 81% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 19% een meergezinswoning.



Figuur 2: Trends Nederlandse woningmarkt

- Het grootste deel van de woningen in Etten-Leur zijn koopwoningen, namelijk 64%. Dit betekent dat 36% van de woningen huurwoningen zijn, bestaande uit 27% sociale huur en 9% vrije huur.
- De huidige woningvoorraad van Etten-Leur is sterk gericht op gezinnen. De meest voorkomende woning in Etten-Leur is het rijtjeshuis (44%). Appartementen en hoekhuizen bedragen beide 18% van de woningvoorraad. Daardoor is ook het grootste deel van de woningvoorraad in Etten-Leur grondgebonden (81%)⁴.
- Samenhangend met de type woningen blijkt dat de woningen een relatief groot oppervlakte hebben⁵. Van alle woningen in Etten-Leur is 69,9% groter dan 100 m². Landelijk is slechts 41% van de woningen groter dan 100 m².

Kwalitatieve behoefte

De omgevingsvisie van Etten-Leur benadrukt dat de huidige kwaliteit van de woningen en de woonomgeving goed is, maar dat de mate waarin de woningvoorraad aansluit op de toekomstige behoefte minder is. Dit is het gevolg van een andere demografische samenstelling, waarbij er wordt verwacht dat het aantal personen per huishouden daalt en er meer inwoners van 75 jaar en ouder zullen zijn. Daarnaast verwacht gemeente Etten-Leur dat meer mensen vanuit de Randstad naar Etten-Leur zullen verhuizen en dat het aantal (arbeids)migranten toeneemt. Door deze veranderingen is er ook een andere vraag naar woningen, waarbij de vraag naar rijtjeshuizen afneemt en de vraag naar kleinere woningen toeneemt. Daarnaast is er door de groeiende groep 75+ers een stijgende vraag naar levensloopbestendige woningen, zoals appartementen die gelijkvloers zijn en bereikbaar per lift.

⁴ Gemeente Etten-Leur. Omgevingsvisie (2022).

⁵ Geodienst, nieuwbouwmonitor

In het regionale woningmarktonderzoek worden 3 verschillende prognoses gebruikt, namelijk 'woondeal variant', 'prov 2023 huishoudens' en 'prov 2023 woonbehoefte'. Uit het regionaal woningmarktonderzoek blijkt de volgende woningbehoefte voor gemeente Etten-Leur:

- Er is in gemeente Etten-Leur behoefte aan grondgebonden koop- en huurwoningen. Tussen 2022 en 2030 is er een behoefte van circa 725 tot 980 grondgebonden koopwoningen en circa 210 tot 305 grondgebonden huurwoningen. Tussen 2030 en 2040 is er een behoefte van 515 tot 975 grondgebonden koopwoningen en 15 tot 165 grondgebonden huurwoningen.
- Er is in gemeente Etten-Leur behoefte aan koop- en huurappartementen. Tussen 2022 en 2030 is er behoefte aan 250 tot 280 koopappartementen en 475 tot 570 huurappartementen. Tussen 2030 en 2040 is er behoefte aan 165 tot 205 koopappartementen en 270 tot 370 huurappartementen.

Het woningmarktonderzoek geeft ook inzicht in de ontwikkeling en woonbehoefte van doelgroepen. Hieruit blijkt dat:

- De snelst groeiende doelgroep is de doelgroep '65+ eenpersoons'. Naar verwachting zijn er voor deze doelgroep tussen 2022 en 2030 820 tot 860 woningen extra nodig. Ook het benodigd aantal woningen voor de doelgroep '65+ tweepersoons' blijft stijgen, namelijk een extra behoefte van 290 tot 330 woningen tussen 2022 en 2030.
- De een na snelst groeiende doelgroep is de doelgroep '23 tot 65 jaar eenpersoons'. Naar verwachting zijn er voor deze doelgroep tussen 2022 en 2030 580 tot 705 woningen nodig.
- Er zijn twee doelgroepen waarbij de woningbehoefte af neemt.
 1. Dit is ten eerste de groep 'gezin'. Voor deze doelgroep is tussen 2022 en 2030 een negatieve behoefte (circa 70 tot 205 woningen). Na 2030 is er echter weer behoefte aan woningen.

2. Daarnaast is er mogelijk geen behoefte aan woningen voor de doelgroep '23 tot 65 jaar tweepersoons'. De prognose varieert van een overschot van 15 woningen tot een tekort van 85 woningen tussen 2022 en 2030. Na 2030 is er een overschot van 115 tot 220 woningen voor deze doelgroep.

Het woningmarktonderzoek geeft ook inzichten in gewenste prijsklassen. Hieruit blijkt het volgende:

- Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen. De grootste behoefte bestaat aan koopwoningen tussen €225.000 en €355.000, namelijk 470 tot 605 woningen tussen 2022 en 2030.
- Er is behoefte aan huurwoningen in alle prijsklassen. De grootste behoefte bestaat aan huurwoningen tot €442,- (circa 180 tot 225 woningen tussen 2022 en 2030) en woningen tussen €763,- en €1.000,- (circa 180 tot 215 woningen tussen 2022 en 2030).

Leegstand

In 2023 had de gemeente Etten-Leur een wongingleegstand van 2%, de gemeente Breda had een wongingleegstand van 3%. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde van 2%. Een gezonde woningmarkt heeft volgens het Planbureau voor de Leefomgeving een leegstand van 2%. Circa 21% van de leegstaande woningen in Etten-Leur stond een jaar geleden ook leeg, in Breda ligt dit aandeel iets hoger op 35%. Dit ligt rond het provinciale (31%) en landelijke (33%) percentage. Ook dit is een indicatie dat er voldoende vraag is naar woningen.

Bijlage 2: Beleidskaders

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening (2020)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening 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 past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc.. 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.

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw (2020)

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie Noord-Brabant het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO en PO), meergeneratie-wonen, 'wonen met aandacht' en begeleid wonen (o.a. woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen.

- Als richtlijn benoemt de provincie dat de toekomstige bouwproductie zeker 20-25% nieuwe woonvormen en zelfbouw zal moeten betreffen. De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen wordt in-

gezet op 1% van de woningvoorraad in 2040. Dit betekent een aandeel van zeker 5% in de komende nieuwbouw- en transformatieprocedure.

Regio West-Brabant en Subregio Breda-Tilburg e.o.

Woondeal Stedelijke regio Breda Tilburg 2022 - 2030

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 (liberalisatiegrens tot maximaal €1.000) en betaalbare koopwoningen (tot maximaal €355.000).
- 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.

De provincie Noord-Brabant heeft de opgave om bruto 130.600 woningen toe te voegen. Hiervan moeten ruim 39.000 woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio.

- Iedere gemeente in de SRBT-regio realiseert 30% in de sociale huur en 40% in de middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij nieuwe, zachte plannen. Er is een inspanningsverplichting

dat gemeenten bestaande plannen waar mogelijk omvormen naar de bovengenoemde classificatie.

- Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Nationaal is er een behoefte aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Voor deze woondealregio is de volgende opgave becijferd: 2.300 verpleegzorgplekken, 4.400 geclusterde woonvormen en 7.100 nul-tredenwoningen.
- De regio zet in op zorgvuldig ruimtegebruik door kansen voor woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te benutten. Het merendeel van de woningbouwopgave kan binnen de bestaande gebouwde gebied gerealiseerd worden. Uitgangspunt daarbij is dat dit gecombineerd wordt met versterking van de aanwezige groenkwaliteiten en structuren.
- De ambitie is om veerkrachtige, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren met een aantrekkelijke ruimtelijk kwaliteit en daarbij waar noodzakelijk gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk.

Gemeente Etten-Leur

Omgevingsvisie Etten-Leur

In de omgevingsvisie legt gemeente Etten-Leur de doelstellingen uit voor de komende jaren. De gemeente voorziet een veranderende vraag naar woningen door demografische ontwikkelingen. Vooral de ontwikkeling dat het aantal een- en tweepersoonshuishouden toeneemt zorgt voor een andere woningvraag.

In de omgevingsvisie worden de volgende aspecten over wonen benadrukt:

- Voor alle inwoners een passende duurzame woning. Duurzaamheid betekent hierin niet alleen het realiseren van energieneutrale en klimaatadaptieve woningen, maar ook het voorzien in de wensen van de bewoners.

- De woningvoorraad moet een mix zijn van huur en koop, voor jong en oud, aansluitend op de actuele vraag. In woonwijken moet een divers palet aan woningen worden gerealiseerd, variërend van sociale huur tot dure koopwoningen, om de samenstelling in wijken te versterken.
- De toenemende vraag naar appartementen (vanuit o.a. kleine huishoudens, alleenstaanden en ouderen) moet opgevangen worden in bestaande wijken. Hierbij moet er gestreefd worden naar zowel koop- als huurwoningen, waarbij er wordt geprobeerd grondgebonden huurwoningen te beperken.
- Het aanbod aan woningen moet worden verbreed door bestaande woningen geschikt te maken voor meerdere huishoudens of samenlevingsvormen.
- In de spoorzone worden waar mogelijk werklocaties getransformeerd naar wonen. Dit maakt meer inwoners beter verbonden met de omliggende gemeenten (o.a. Roosendaal en Breda binnen 15 minuten).

Woonzorgvisie, trotser op Etten-Leur

In de woonzorgvisie geeft de gemeente aan hoe zij tussen 2024 en 2029 het hoofd wil bieden aan de uitdagingen die op Etten-Leur afkomen, zoals vergrijzing, personeelstekorten en een gebrek aan betaalbare woningen. De woonzorgvisie is opgebouwd uit 4 thema's waar de gemeente graag op in wil zetten:

1. Toekomstbestendige bestaande voorraad:
 - Toekomstbestendige inzet van de woningvoorraad draagt bij aan een goede woonkwaliteit.
 - We benutten de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk.
 - Focus binnen aanpak bestaande woningvoorraad op het levensloopgeschikt maken.
 - Doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt.
 - Duurzame woningen net zo belangrijk als passendheid en geschiktheid.

2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling:
 - Goed wonen voor iedereen.
 - Nieuwbouw om in lange termijn behoeften te voorzien en als strategische aanvulling op de bestaande voorraad.
 - Inzet op betaal en beschikbaarheid.
 - Vernieuwende woonvormen: Etten-Leur doet het gewoon!
3. Betekenisvol leven:
 - Voor iedereen geschikt wonen, passende zorg met aandacht voor welzijn.
 - Een maatschappelijke opgave dus een gedeelde zorgplicht.
 - Clustering van zorg in wijken met voorzieningen en sociale cohesie.
 - Domotica als één van de middelen om langer thuiswonen mogelijk te maken.
4. Streven naar leefbare en veerkrachtige woonomgeving:
 - Inclusieve wijken creëren staat voorop.
 - Een groene omgeving zorgt voor een leefbare omgeving.
 - De positief ervaren leefbaarheid behouden en verder uitbreiden.
 - Bereikbaarheid en toegankelijkheid versterken.

Huurmarkt Etten-Leur; Tijd voor impulsen en afgewogen keuzes

De woningmarkt van Etten-Leur kent krapte en de zoek- en inschrijftijden van woningzoekenden lopen op. Ook is het zichtbaar dat er steeds minder reguliere verhuringen zijn en meer verhuringen met voorrang. Daarom is het (versneld) bouwen van tijdelijke en reguliere huurwoningen noodzakelijk. Woningcorporatie Alwel streeft ernaar om de huidige portefeuille met ruim 900 woningen uit te beiden, naar 6.050 woningen in 2035.