

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Nardsushoek
te Knegsel**

datum
7 november 2024

projectnummer
P07730

opdrachtgever
Ordito

BRO
projectleider
LvdH

projectteam
LFa

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om maximaal 110 woningen te realiseren aan de Nardushoek en Zandoerlseweg in Knegsel. Het planinitiatief is gelegen op twee locaties maar vormt samen één initiatief. 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).

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.

1.3 Planinitiatief

De initiatiefnemer wil maximaal 110 woningen realiseren aan de Nardushoek/Zandoerlseweg in Knegsel. Het betreft 2 locaties maar vormt samen 1 initiatief. Het plan bestaat uit veel verschillende woontypen (zie tabel 1). Door de verschillende woontypen spreekt dit initiatief diverse doelgroepen aan.

Tabel 1: Woningbouwprogramma obv sessie juni 2024

Segment	Woningtypen	Initiatief
Sociale huur (WSZ)	Hofwoningen, Rug-aan-rug-woningen, Smalle rijwoningen, Duplex	32,1%
Sociale koop laag	Rug-aan-rug-woningen	6,9%
Sociale koop midden en middeldure huur	Smalle rijwoningen, Senior appartementen	13,8%
Sociale koop hoog	Rijwoningen, Hofwoningen	17,2%
Dure koop en dure huur	Vrijstaande woningen, Tweekappers, Hoekwoningen, Rijwoningen levensloop	29,9%



Figuur 1: Ontwerp initiatief



Figuur 2: Ligging initiatief

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 110 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)
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)
- Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)
- Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma (2024)
- Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio (2021)
- Woningmarktanalyse Gemeente Eersel (2021)

Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

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

- Er is een groot woningtekort. Alle overheden zetten in op het uitbreiden van de woningvoorraad. De Kempen en de gemeente Eersel streven naar voldoende woningen om bij te dragen aan de woonvraag van de eigen inwoners en de nieuwe inwoners in het kader van de schaa sprong. Het initiatief draagt hier aan bij.
- Bij nieuwbouwinitiatieven wordt er landelijk naar gestreefd dat minstens 2/3^e in het betaalbare segment valt en minstens 30% betaalbaar is. Het initiatief voldoet aan dit beleidskader.
- Er is sprake van mismatch tussen de vraag en het aanbod. Er zijn in de regio Zuidoost-Brabant voldoende woningen voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens. Het initiatief realiseert verschillende woonvormen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. In gemeente Eersel blijft echter een beperkte behoefte aan eengezinswoningen bestaan. Ook dit type woning wordt gerealiseerd.
- In de Kempen kunnen mensen geen geschikte en betaalbare woning vinden door een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het initiatief voorziet in deze segmenten.
- De Kempen en gemeente Eersel wil in te zetten op gemixte woonwijken met een gedifferentieerd woningaanbod. Het huidige aanbod is te eenzijdig. Door de verschillende woontypologieën in het initiatief wordt bijgedragen aan de gemixte woonwijken.
- Er is aandacht nodig voor starters en ouderen. De woningen in het initiatief zijn grotendeels gericht op 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 locaties hebben de functie 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, binnen/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. Beide planlocaties hebben in het geldende omgevingsplan de functie Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- Voor de locatie Nardushoek geldt dat deze is gelegen binnen het voormalig bestemmingsplan “Kom Knegsel”. Daarnaast zijn er in de directe omgeving stedelijke functies aanwezig waaronder Wonen, Detailhandel en Horeca. De locatie grenst direct aan het stedelijk gebied en vormt daardoor de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied.
- Voor de locatie Zandoerleseweg geldt dat er binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van Knegsel geen andere locaties zijn waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om te voldoen aan de woningbehoefte in Knegsel. Indien het initiatief op een andere locatie in Knegsel gerealiseerd zou worden, zou dit ten kosten gaan van groen of bos.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het locaties en alternatieve bouwmogelijkheden binnen Knegsel, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen aan de rand van bebouwing ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

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 Eersel is het primaire verzorgingsgebied. Circa 43% van de verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Zuidoost-Brabant, waar gemeente Eersel onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 43% van de verhuisbewegingen naar gemeente Eersel is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Zuidoost Brabant. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn samen goed voor 86% van de verhuisbewegingen in gemeente Eersel.

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 110 woningen in Knegsel onaanvaardbare leegstandseffecten 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% leegstand¹. De gemeente Eersel en provincie Noord-Brabant hadden in 2023 beiden een woningleegstand van 2%.

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

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 110 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Eersel en Zuidoost Brabant neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Eersel is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 265 woningen, tegenover een behoefte van circa 700 woningen.
- Ook in de regio Zuidoost-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 49.425 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 25.840 woningen.
- Ook uit de woondeal Zuidoost-Brabant, blijkt een behoefte aan extra 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 110 te realiseren in de diverse segmenten (huur, koop, betaalbaar, grondgebonden, appartementen) voor diverse doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De (kleine) woningen in het betaalbare segment sluiten aan bij de behoeften van ouderen en starters. Ook de levensloopbestendige en seniorenwoningen zijn passend voor ouderen. Daarnaast sluiten de duurdere grondgebonden woningen aan bij de wensen van gezinnen.
- In de koopsector bestaat de volgende behoefte in gemeente Eersel: er is behoefte aan rij- en hoekwoningen in het betaalbare en middeldure segment. Daarnaast is er behoefte aan appartementen of seniorenwoningen voor ouderen. Tot slot is er behoefte aan een klein aanbod aan tweekappers en vrijstaande woningen. Dit initiatief realiseert deze typen woningen.
- In de huursector bestaat de volgende behoefte in gemeente Eersel: er is behoefte aan sociale en private huurwoningen die geschikt zijn voor ouderen. Dit initiatief realiseert onder andere huurappartementen, wat een geschikte woonvorm is voor ouderen.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

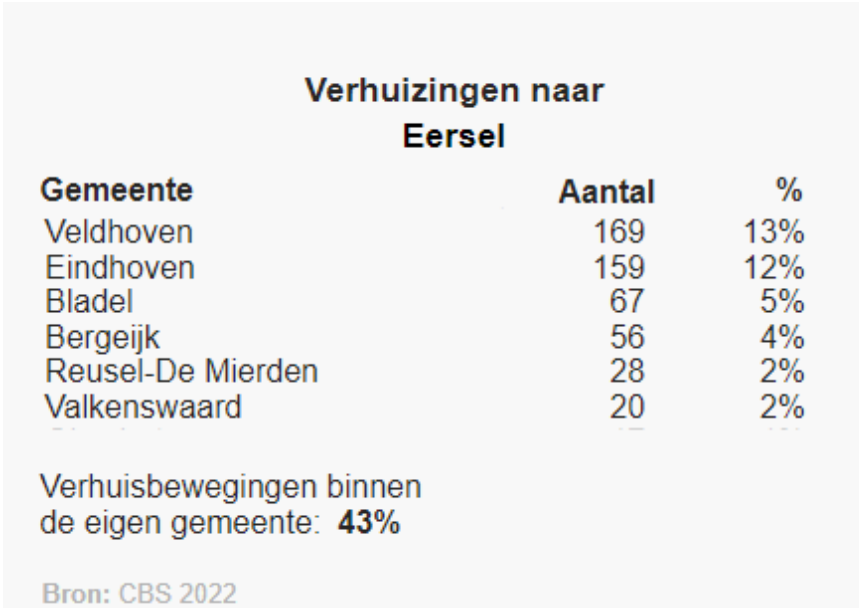
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De 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 Eersel vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (43%). Daarom is gemeente Eersel het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Eersel uit gemeente Veldhoven, namelijk 13%. Samen met 20 andere gemeenten vormt gemeente Eersel de regio Zuidoost-Brabant. Uit deze regio is circa 43% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Eersel afkomstig.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Eersel

Verhuisbewegin-gen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Eersel	Eersel	43%
Vanuit regio Zuid-oost Brabant	Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son gen Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	43%
Totaal aantal verhuisbewegingen		86%

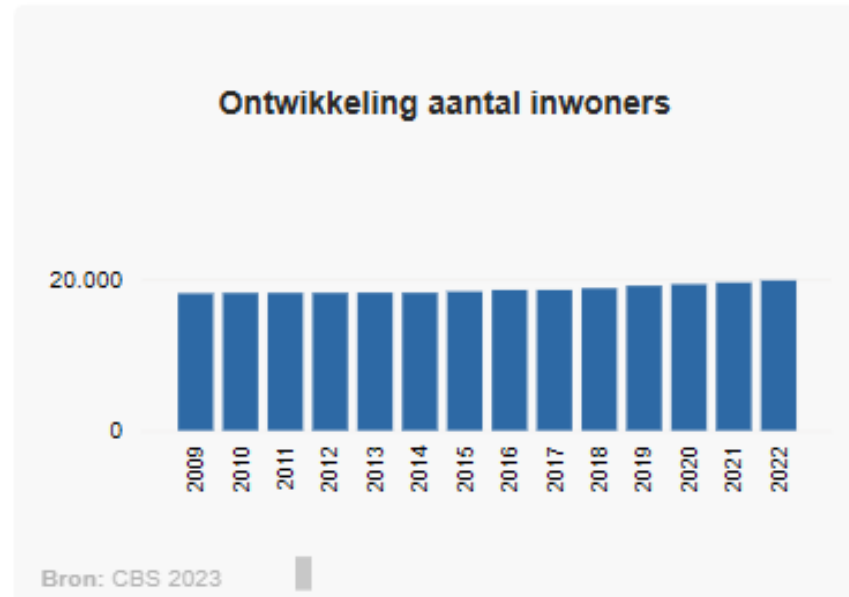


Figuur 1: Verhuisbewegingen naar Eersel overzicht

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 extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 3 blijkt het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in gemeente Eersel en regio Zuidoost-Brabant. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio



Figuur 2: Demografische ontwikkeling gemeente Eersel

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023 (meest actueel).
³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023 (meest actueel).
⁴ Geodienst, nieuwbouwmonitor
⁵ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2024)

valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Eersel. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden naar gemeente Eersel.

- In zowel gemeente Eersel als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen jaren zijn er in Eersel voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd en vrij weinig appartementen⁴.
- De plancapaciteit⁵ 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 Eersel bevat 1.410 woningen, waarvan 265 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Eersel sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 435 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 Zuidoost-Brabant bevat 79.900 woningen, waarvan 25.840 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de

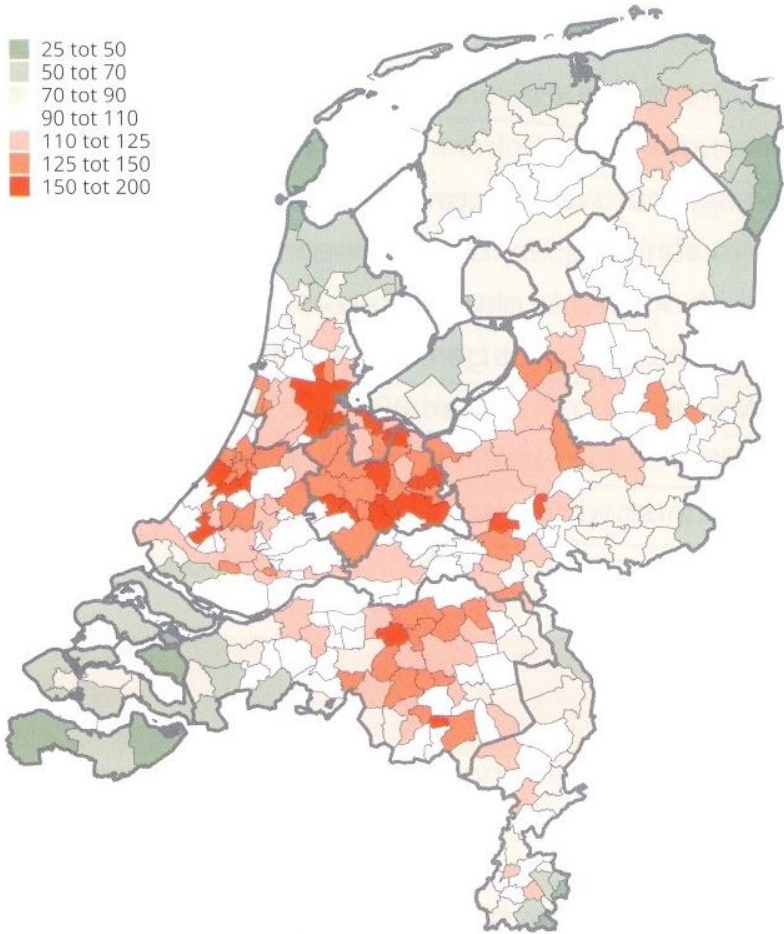
Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Eersel			Secundair verzorgingsgebied: Zuidoost-Brabant		
	2024	2034	Ontwikkeling	2024	2034	Ontwikkeling
A. Inwonertal	20.199	21.005	+4,0%	788.977	870.695	+10,4%
B. Huishoudens	8.557	8.965	+4,8%	367.739	418.190	+13,7%
C. Benodigde woningvoorraad	8.740	9.470	+700	368.810	418.235	+49.425
D. Harde plancapaciteit tot 2033			265			25.840
E. Zachte plancapaciteit tot 2033			1.145			54.060
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+435			+23.585

benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 23.585 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering voor het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn, is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. De gemeente Eersel kent een woondruk van circa 115 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeenten in het secundair verzorgingsgebied kennen een wisselende woondruk, variërend van 77 (gemeente Reusel-de Mierden) tot en met 151 (gemeente Waalre) potentiële huishoudens per 100 woningen. Er is een grote kans dat huishoudens uit omliggende gemeenten uitwijken naar gemeente Eersel.



Figuur 3: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

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 Eersel valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 45.130 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio heeft 25.660 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 19.500 woningen.
- Gemeente Eersel heeft de opgave om tot 2030 bruto 545 woningen te realiseren. Gemeente Eersel heeft 285 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 260 woningen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

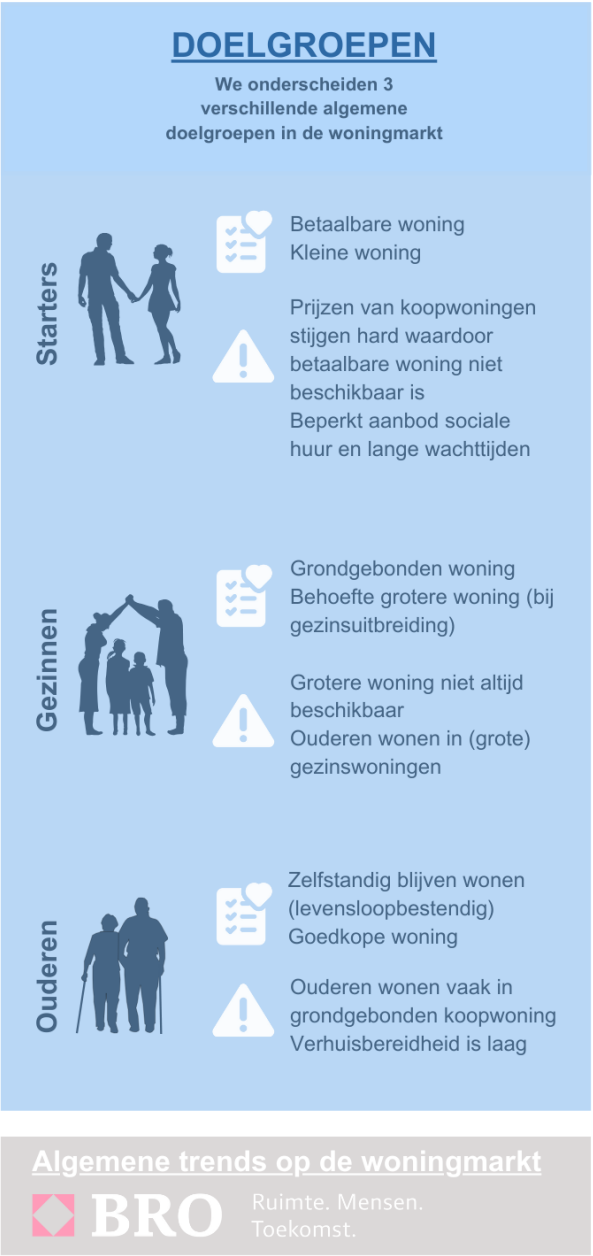
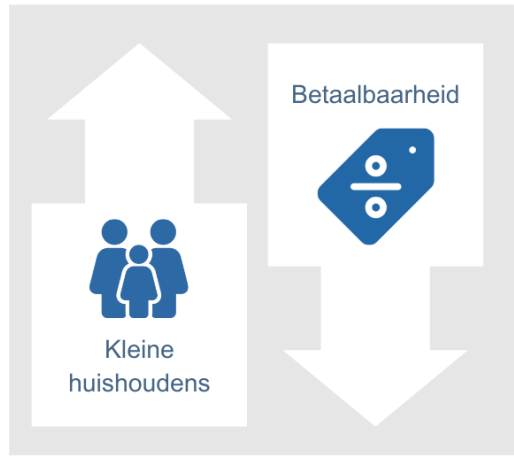
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de plancapaciteit van provincie Noord-Brabant en de woningmarktanalyse van gemeente Eersel (2021). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is 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 circa 110 woningen en betreft een combinatie van verschillende woontypen. De precieze verdeling naar woontypologieën staat nog niet vast. Het initiatief spreek te volgende doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief voor 70% uit betaalbare woningen bestaat. Starters vinden betaalbaarheid belangrijk. Daarnaast worden er kleinere woningen gerealiseerd, zoals rug-aan-rug-woningen, smalle rijwoningen en duplex woningen. Deze woningen sluiten aan op de wensen van starters.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van gezinnen doordat dit initiatief dure koop- en huurwoningen realiseert. Gezinnen hebben vaak behoefte aan grotere, grondgebonden woningen.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief senior appartementen, kleinere woningen en levensloopbestendige rijwoningen realiseert. Ouderen hebben vaak behoefte aan kleinere en betaalbare woningen. Daarom zijn de kleinere woningen uit het initiatief en seniorenappartementen passend voor ouderen.



Figuur 4: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Eersel beschikt over circa 8.739 woningen.⁶ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 83% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 17% een meergezinswoning.
- Circa 74% van de woningvoorraad is een koopwoning en 26% een huurwoning (waarbij 16% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de vrijstaande woning (34%) gevolgd door de rijwoning (18,9%) en de tweekapper (17,2%).⁷

Kwalitatieve plancapaciteit gemeente Eersel

Gemeente Eersel heeft 1.410 woningen in de totale plancapaciteit voor de periode 2024-2033, waarvan de volgende kenmerken bekend zijn:

- De totale plancapaciteit bestaat uit 945 koopwoningen (67%). Voor de periode 2024 t/m 2028 is bekend dat 575 van deze koopwoningen nultredenwoningen zullen zijn. Voor de plancapaciteit van 2029 t/m 2033 is dit niet bekend.
- De totale plancapaciteit bestaat 465 woningen huurwoningen (23%). Voor de periode 2024 t/m 2028 is bekend dat 220 van deze huurwoningen nultredenwoningen zullen zijn. Voor de plancapaciteit van 2029 t/m 2033 is dit niet bekend.
- De totale plancapaciteit van 2024 t/m 2028 bevat 735 woningen in het betaalbare segment: 245 sociale huur, 60 middeldure huur en 430 koopwoningen tot NHG-grens.
- De plancapaciteit van 2024 t/m 2028 bevat 400 woningen in het dure segment. Dit zijn koopwoningen boven de NHG-grens.

Kwalitatieve behoefte

Uit de woningmarktanalyse van gemeente Eersel blijkt de volgende behoefte binnen de koopsector:

- Er is veel vraag naar rij- en hoekwoningen, zowel in het betaalbare als middeldure segment. Het aanbod blijft ruimschoots achter.
- De doorstroming van ouderen is beperkt. Om de doorstroming te verbeteren is er met name in de koopsector (appartementen / toegankelijke woningen) een grote uitbreidingsopgave. Het verwachte aanbod in het goedkope en middeldure segment is zeer beperkt.
- Als deze doorstroming op gang komt, komen er vooral veel duurdere vrijstaande woningen (en in mindere mate tweekappers) beschikbaar. Dat aanbod zou dan ruim voldoende zijn om de verwachte vraag (met name gezinnen) van een woning te voorzien. De doorstroming is echter onzeker, waardoor het voor de uiteindelijke nieuwbouwopgave verstandig is om rekening te houden met enige nieuwbouw van tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.

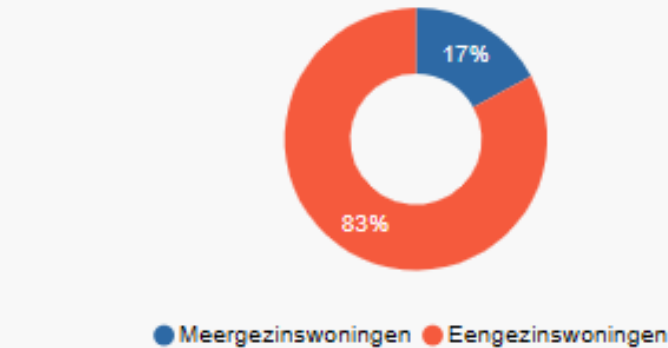
De volgende behoefte is zichtbaar binnen de huursector:

- Om in de lokale vraag naar sociale huurwoningen te voorzien, is een uitbreiding van 205 woningen nodig. Dit betreffen uitsluitend appartementen en toegankelijke woningen gezien de vergrijzing.
- Er ligt een kleine uitbreidingsopgave voor de particuliere huur. Ook dit betreffen alleen appartementen en toegankelijke woningen. Deze vraag is vooral afkomstig van senioren en starters.

Leegstand

De gemeente Eersel had in 2023 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

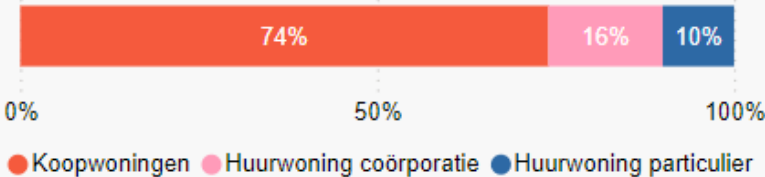
Woningvoorraad - Type



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 5: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Eersel

Woningvoorraad - Eigendom



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Eersel

⁶ CBS opendata, aantal woningen
⁷ Geodienst, nieuwbouwmonitor

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 met zorgvuldig ruimtegebruik als 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. 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)

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat provincie Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerste 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie om te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

De richtinggevende principes tonen de accenten bij 'bouwen en wonen' voor de komende jaren. Dit zijn onder andere:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Het uitgangspunt is dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- 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.
- 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.
- 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

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

- Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Het Rijk wil de (geraamde) woningbouwaantallen voor tien jaar in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo moet het woningbouwprogramma optimaal in worden gezet voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

- Van belang is de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt 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.

Specifiek voor regio Zuidoost-Brabant, gelden de volgende punten:

- Focus op inbreiding en transformatie;
- Grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties;
- Ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden.

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking. De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Om het woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. De belangrijkste afspraken zijn:

1. Van landelijke naar provinciale woningbouwopgave: Met het programma Woningbouw zet de minister nationaal in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 woningen in het middensegment benodigd.
2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende

plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. De totaal beschikbare plancapaciteit moet voldoende zijn voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve opgave.

3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur: toewerken naar een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente.
4. Doorvertaling van de afspraken in woondeals: De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio wordt vastgelegd in de woondeals.

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

De regio staat voor een schaa sprong. Deze ontwikkeling vraagt om investeringen in onder meer extra woningen. Met de woondeal versterken de gemeenten de samenwerking rond volkshuisvesting.

- Elke gemeente neemt een fair share van de regionale woningbouwopgave. Meer realiseren om het woningtekort sneller in te lopen mag. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.
- De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwopgave. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).
- Alle woningbouwlocaties (klein en groot) zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)

Tot 2040 moeten er in regio Zuidoost-Brabant 100.000 woningen worden gerealiseerd. Dit is een toename van 30% van de woningvoorraad. De regio heeft een aantal opgaven opgesteld, waaronder het aansluiten van de woningvoorraad bij de toekomstige vraag.

- Als gevolg van de huishoudensverdunding en vergrijzing wonen mensen vaker en langer alleen of met z'n tweeën. Grofweg driekwart van de huidige woningvoorraad bestaat uit een gezinshuishouden. Er is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.
- Er is voldoende woonruimte voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens.
- De groeiende vraag naar geschikt wonen heeft ook voor een deel betrekking op de koopsector.

Regio De Kempen

Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma (2024)

- In de Kempen kunnen veel mensen op dit moment geen geschikte en betaalbare woning vinden. Er zijn in de Kempen namelijk relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare kleine koopwoningen.
- De regio wil tot en met 2030 minimaal 3.220 woningen realiseren. Voor Eersel betekent dit een opgave van minimaal 1.030 woningen.
- In de Metropool Regio Eindhoven (Hierna MRE; gelijk aan regio Zuidoost-Brabant) vindt de komende jaren een schaa sprong plaats. De Kempen wil voorkomen dat de groei van de regio leidt tot verdringing van de eigen inwoners. Daarom wordt er gekozen om in de regio 2.000 woningen extra te realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio.
- In de Kempen wordt de komende jaren ingezet op gemixte woonwijken en er wordt voornamelijk ingezet op woningen voor starters en senioren.

Gemeente Eersel

Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio (2021)

- Gemeente Eersel wil een inclusieve gemeente zijn, waarin alle inwoners dezelfde kansen hebben op wonen. Met de huidige woningvoorraad en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen.
- Een van de drie kernambities van de omgevingsvisie is "Hoogwaardig Kempisch Wonen". Gemeente Eersel wil in 2030 bekend staan als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio.
- De woningen die worden bijgebouwd in de gemeente zijn in eerste instantie bedoeld voor de huidige inwoners. Echter komen steeds meer mensen die werken in de MRE hier ook wonen. Ook aan die behoefte wil de gemeente voldoen.
- De bestaande woningvoorraad kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden gezinshuishoudens. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking en ontstaat op termijn een overschot van dit type woningen. De gemeente wil de bestaande voorraad optimaal benutten en ziet dat met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen moeilijk een passende woning kunnen vinden. De wens is dan ook om met name woningen te bouwen die aansluiten op de behoeften van deze doelgroepen,
- De huidige woningaanbod in Eersel is erg eenzijdig. Deze woningen zijn niet altijd passend voor de doelgroepen. De gemeente willen inzetten op een gedifferentieerd woningaanbod dat past bij de uitgangspunten van Kempisch Wonen.
- In de gemeente moet zo veel mogelijk op inbreidingslocaties gebouwd worden. Echter zijn de woningbouwplannen binnen de bebouwde kom niet voldoende om aan de behoefte te voldoen, daarom wordt ook gebouwd op een aantal uitbreidingslocaties.