



Laddertoets Nieuwbouw Middelrode

Ruimte voor Ruimte CV

21 december 2021
definitief



DATUM 21 december 2021

TITEL Laddertoets Nieuwbouw Middelrode

OPDRACHTGEVER Ruimte voor Ruimte CV

AUTEUR(S) ██████████
██████████

PROJECTNUMMER 7749.105

STATUS definitief

Inhoud

1	Samenvatting en toetsresultaat	4
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvattende conclusies	4
1.3	Toetsresultaat	5
2	Vraagstelling	6
2.1	Het plan	6
2.2	De opzet	6
2.3	De fasering	7
2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3	Relevante beleidskaders	9
3.1	Plaats in provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijke woonvisie	9
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	9
3.4	Regionale afstemming	10
3.5	Samenvattende conclusies	10
4	Woningmarktgebied	11
4.1	Binnenlandse migratie	11
4.2	Binnenlandse migratie naar leeftijd	12
4.3	Samenvattende conclusies	12
5	Woningbehoefte kwantitatief	13
5.1	Woningvoorraadprognose	13
5.2	De provinciale prognose en Sint Michielsgestel als vestigingsgemeente	13
5.3	Middelrode en Berlicum	14
5.4	Samenvattende conclusies	15
6	Woningbehoefte kwalitatief	16
6.1	Keuze voor gegevensbronnen	16
6.2	Verhuisgeneigdheid	17
6.3	Woonmilieus	17
6.4	Woningeigendom en type	18
6.5	Woonoppervlak	19
6.6	Samenvattende conclusies	19
7	Plancapaciteit en behoefte	21
7.1	Plancapaciteit	21
7.2	Capaciteit afgezet tegen de behoefte	21
7.3	Samenvattende conclusies	22
	Bijlagen	23

1 Samenvatting en toetsresultaat

1.1 Vraagstelling

Ruimte voor Ruimte CV werkt momenteel aan de nieuwbouwontwikkeling Middelrode noord-oost (ook wel bekend als plan Christinastraat-Zandstraat) in de gemeente Sint-Michielsgestel. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan omvat 92 projectmatige woningen in verschillende prijsklassen en nog nader uit te werken types en 17 vrije sector kavels. Hiervan zijn er 15 zogenoemde Ruimte voor Ruimte-kavels.

De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is daarmee buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn. Dat houdt in dat er een toets moet plaatsvinden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals is opgenomen als procesvereiste in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Het resultaat van deze toets is opgenomen in de voorliggende rapportage. Deze is door Companen opgesteld in opdracht van Ruimte voor Ruimte CV via het bureau Kragten.

1.2 Samenvattende conclusies

Inbedding in relevante beleidskaders

- a. *Het benutten van de locatie voor stedelijke ontwikkeling en de gevarieerde opzet van het plan passen binnen de provinciale beleidskaders.*
- b. *Er bestaat regionale overeenstemming over de realisering van het plan.*

Relevante woningmarktregio

- c. *De meest relevante woningmarktregio voor de gemeente Sint Michielsgestel vormt gevormd door Den Bosch (met stip), Meierijstad, Bernheze, Vught en Boxtel.*
- d. *Sint Michielsgestel heeft een sterke opvangfunctie voor gezinnen en mogelijk aanstaande gezinnen, terwijl met name jongeren per saldo vertrekken. De nabijheid van Den Bosch speelt daarin een belangrijke rol.*

Kwantitatieve woningbehoefte

- e. *Gelet op de feitelijke woningmarktfunctie van de gemeente Sint Michielsgestel beschouwen wij de provinciale prognose van de woningvoorraad voor de komende 10 jaar als te laag. De feitelijke opvangfunctie voor de regio en daarbuiten is een structureel gegeven, dat in de verwachte woningbehoefte opgenomen moet worden. Daarmee komen wij in de richting van een noodzakelijke kwantitatieve woningvoorraaduitbreiding van gemiddeld minimaal zo'n 100 woningen per jaar gedurende de komende 10 jaar.*
- f. *Berlicum en Middelrode vormen één deelwoningmarkt binnen de gemeente. Dat betekent dat de komende 10 jaar in beide kernen tezamen gemiddeld een uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 35 woningen per jaar nodig is, inclusief opvang van woningzoekenden vanuit de regio.*
- g. *Het nieuwbouwplan in Middelrode kan gedurende de geprojecteerde realisatieperiode van 3 à 4 jaar in de behoefte van de deelwoningmarkt voorzien.*

Kwalitatieve woningbehoefte

- h. In het referentiegebied Sint Michielsgestel zien we het landelijke beeld: naarmate men ouder is, heeft men minder verhuisplannen. De verhuisgeneigdheid van gezinnen met kinderen ligt op het gemiddelde van alle typen huishoudens, namelijk bijna 30%.*
- i. Zo'n 40% van de mensen met verhuisplannen in het referentiegebied heeft een voorkeur voor een woonmilieu zoals in Middelrode. De gezinnen en de ouderen spannen daarbij de kroon met elk meer dan 50%.*
- j. De belangstellenden voor een woonmilieu zoals in Middelrode hebben een grote variatie ten aanzien van de gewenste woning. Zowel in het huur- als in het koopsegment komen alle typen grondgebonden en gestapeld in behoorlijke mate voor.*
- k. Die variatie geldt ook het gewenste woonoppervlak. De groep tot 35 jaar heeft behoefte aan een beperkte oppervlakte. De overige huishoudens spreken in het algemeen uit voor een ruimer woonoppervlak. Dat geldt ook voor 65+-ers. Dat heeft vermoedelijk te maken met de wooncultuur.*
- l. Met uitzondering van de jongere, kleine huishoudens spreken de verhuisgeneigden zich in het algemeen uit voor een ruim woonoppervlak. Dat geldt ook voor 65+-ers. Dat heeft vermoedelijk te maken met de wooncultuur.*

Behoeft en plancapaciteit

- m. Om de komende 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien heeft Sint Michielsgestel nog onvoldoende plancapaciteit in het vizier.*
- n. Realisatie van de locatie Middelrode in de beoogde tijdsperiode is noodzakelijk om in de gemeentelijke woningbehoefte te voorzien.*
- o. Realisatie van het aantal woningen dat is beoogd in het plan Middelrode kan niet op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd zonder het voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte geweld aan te doen.*
- p. Ook zijn er kwalitatief sterke argumenten voor de realisatie van het plan Middelrode. Deze betreffen de behoefte van de deelwoningmarkt Middelrode/Berlicum, het voldoen aan de regionale afspraken inzake het programma en het creëren van het gewenste woonmilieu.*

1.3 Toetsresultaat

1. Het nieuwbouwplan Christinastraat-Zandstraat te Middelrode komt tegemoet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Sint Michielsgestel.
2. Aan deze behoefte kan niet worden voldaan op inbreidingslocaties. Deze zijn onvoldoende beschikbaar en kunnen voorts niet het gewenste woonmilieu realiseren hetgeen wel het geval is in het plan Christinastraat-Zandstraat.
3. Het plan Christinastraat-Zandstraat doorstaat derhalve de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Vraagstelling

2.1 Het plan

Ruimte voor Ruimte CV werkt momenteel aan de nieuwbouwontwikkeling Middelrode noord-oost (ook wel bekend als plan Christinastraat-Zandstraat) in de gemeente Sint-Michielsgestel. De projectlocatie grenst aan de nieuwbouw aan de Christinastraat in Middelrode. De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan 92 projectmatige woningen in verschillende prijsklassen en nog nader uit te werken types en 17 vrije sector kavels. Hiervan zijn er 15 zogenoemde Ruimte voor Ruimte-kavels. Deze 15 vormen een aparte categorie en daaraan worden Ruimte-voor-Ruimte-titels gekoppeld. Dit betekent dat hiervoor in het verleden stallen zijn gesloopt en rechten opgekocht zodat deze volgens het provinciale beleid buiten de reguliere behoefte kunnen en mogen worden gerealiseerd.

Sint-Michielsgestel is voornamelijk een forensengemeente, die zich kenmerkt door de groene omgeving en het bijbehorende woon- en leefklimaat. De gemeente ligt op geringe afstand van 's-Hertogenbosch en maakt deel uit van het daily-urban system van die stad. Het plan Christinastraat- Zandstraat is gericht op de woonbehoefte van Berlicum-Middelrode en omliggende kernen maar vanwege de ligging ziet de gemeente dat zich de laatste jaren ook dat mensen vanuit de stad hier vestigen.

2.2 De opzet

De opzet van het plan en de inrichtingsschets zijn nog niet definitief. Voorlopig wordt gedacht aan de volgende opzet:

Typen en doelgroepen:

- sociale huur / goedkope koop (appartementen (bijzondere doelgroep)/ evt. rug-aan-rug / rijwoning 4500),
- middeldure koop (rijwoning 5400 / levensloopbestendige woning)
- dure koop ((levensloopbestendige) patio / (evt. levensloopbestendige) twee-onder-een-kapwoning / vrijstaande woning).

Aantallen (% van projectmatige woningen):

Sociale huur / goedkope koop: 33 (36%),

Middeldure koop: 18 (20%)

Dure koop: 41 (44%)

Vrije sector kavels: 17 stuks, waarvan aan 15 kavels een RvR-titel wordt gekoppeld.

In geval van rug aan rug woningen in plaats van appartementen dan 31% sociaal / goedkope koop

Prijsklassen:

Sociale huur: tot € 752,33

Goedkope koop: tot € 235.000

Middeldure koop: € 235.000 - 350.000

Dure koop: >€ 350.000

Oppervlakten (gemiddeld GO):

Sociale huur

- Appartementen: 37 m2
- Evt. rug-aan-rug: 111 m2
- Rijwoning 4500: 88 m2

Goedkope koop

- Appartementen: 37 m2
- Evt. rug-aan-rug: 111 m2

Middeldure koop

- Rijwoning 4500: 88 m2
- Rijwoning 5400: 108 m2
- Levensloopbestendige woning: 103 m2

Dure koop

- (evt. levensloopbestendige) tweekapper: 132 m²
- Patiowoning: 136 m²
- Vrijstaande woning: n.t.b. 125-170 m²

Bron: Format voor regionale afstemming

Bij de opstelling van de inrichtingsschets wordt zorgvuldig gekeken naar een opzet die recht doet aan de lokale situatie: een plan met een dorpse uitstraling dat uitwaaiert naar het landschap waardoor er geen harde rand wordt gecreëerd maar een zachte overgang. De voor de buurt belangrijke elementen zoals een speelterrein worden behouden.

Voorts verwachten ontwikkelaar en gemeente dat het toevoegen van een dergelijke gedifferentieerde wijk een positief effect heeft op de voorzieningen, het gemeenschapsleven en het vitaal houden van Middelrode.

2.3 De fasering

Het voornemen is om het plan in 3 fasen uit te voeren: fase 1 in 2023, fase 2 in 2024 en fase 3 in 2025 zodat het plan in 2026 is afgerond. Mochten er in het kader van de bestemmingsplanprocedure bezwaren worden ingediend, dan kan de planning 1 à 2 jaar opschuiven.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is daarmee buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn.

Figuur 2.1: Ligging projectlocatie



Ruimte voor Ruimte CV heeft via het advies-, ontwerp- en ingenieursbureau Kragten aan Companen gevraagd om een onderbouwing op te stellen voor een toets aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te

stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Het marktonderzoek dat wij hebben uitgevoerd heeft betrekking op de analyse of de woningbouwplannen voorzien in de woningbehoefte. Jurisprudentie van uitspraken van de Raad van State heeft uitgewezen dat de onderbouwing betrekking moet hebben op de kwantitatieve woningbehoefte (aan hoeveel woningen bestaat behoefte, leidt het plan tot mogelijke leegstand in de bestaande voorraad, en in welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties eventueel ook voorzien in die behoefte?) en de kwalitatieve woningbehoefte (aan welk soort woningen bestaat behoefte, specifiek op deze locatie?).

3 Relevante beleidskaders

3.1 Plaats in provinciaal beleid

In de **Interim Omgevingsverordening van Noord-Brabant** is de betreffende locatie aangewezen als zijnde “verstedelijking afweegbaar”.

De provincie zet met de **Brabantse Agenda Wonen** in op gevarieerd en flexibel planaanbod voor betaalbaar wonen. Specifiek wordt ook aandacht gegeven aan de capaciteit voor het middensegment, zowel koop als huur.

3.2 Gemeentelijke woonvisie

De gemeente beschikt over een woonvisie voor de periode 2016-2021. Belangrijk aandachtspunt hierin is dat de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen onder druk staat.

Om ervoor zorg te dragen dat de woningvoorraad past bij de toekomstige woningvraag bespreekt de woonvisie een aantal scenario's. De gemeente kiest voor een aanzienlijke inzet op de nieuwbouw van sociale en middeldure woningen, waarbij nadrukkelijk gekeken gaat worden naar kernen waar nu nog weinig sociale woningbouw aanwezig is. Dit met het doel om starters, ouderen en vergunninghouders ook in die kernen mogelijkheden te bieden. De gemeente verwacht dat door de bouw van extra sociale huurwoningen waarschijnlijk afspraken kunnen worden gemaakt met de gemeente Den Bosch om extra bouwcapaciteit te krijgen.

“In de Uitvoeringsnota Woningbouw 2016 is de prognose dat er een vraag komt naar 220 sociale huurwoningen in de periode tot 2025. Dit aantal kan nog oplopen als er meer vergunninghouders gehuisvest moeten worden. In de bestaande plannen zijn er 58 sociale huurwoningen ingepland. Dit betekent dat er in de nieuwbouwplannen, die ontwikkeld gaan worden, vol ingezet zou moeten worden op sociale huurwoningen. Daarnaast wordt er meer vraag verwacht naar middeldure huur en sociale koopwoningen.”

Bron: Woonvisie Sint Michielsgestel 2016-2019

De gemeente treft momenteel voorbereidingen voor een herziening en actualisering van de woonvisie. Daarin wordt meegenomen dat de gemeente de afgelopen jaren al meer heeft gebouwd dan de provinciale prognose aangeeft. Men verwacht een opwaartse bijstelling van het woningbouwprogramma in de nieuwe woonvisie te gaan opnemen, onder meer door de noodzakelijke opvang van de uitstroom uit (zorg)instellingen en de taakstelling inzake statushouders.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen richt de gemeente zich primair op inbreidings- en transformatielocaties, mooie voorbeelden zijn de Visie Theereheide en de transformatie van het Kentalisterrein, beide in de kern Sint Michielsgestel. De mogelijkheden tot inbreiding zijn begrensd. Binnen de dorpen is het behoud van voldoende groen randvoorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat en bovendien van belang met het oog op klimaatadaptatie.

In de gemeentelijke Structuurvisie 1999-2015 (voorloper van de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025) is de locatie Christinastraat-Zandstraat al aangewezen als uitbreidingslocatie voor Middelrode.

3.4 Regionale afstemming

In de voor Sint Michielsgestel relevante woningmarktregio Noordoost Brabant West heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwplan in de kern Middelrode¹. Gezien de beoogde omvang van het plan “meer dan 25 woningen in landelijk gebied” en omdat het een uitleglocatie betreft, dienen planrelevante gemeenten (in het bijzonder Bernheze) in te stemmen. Mede omdat het een plan betreft dat uitgaat boven de provinciale woningbouwprognose.

Het regio-akkoord is belangrijke mate verkregen dankzij de inzet van goedkope en betaalbare woningen in het plan en de aangebrachte fasering.

3.5 Samenvattende conclusies

- *Het benutten van de locatie voor stedelijke ontwikkeling en de gevarieerde opzet van het plan passen binnen de provinciale beleidskaders.*
- *Er bestaat regionale overeenstemming over de realisering van het plan.*

¹ Portefeuillehoudersoverleg 30-09-2021

4 Woningmarktgebied

4.1 Binnenlandse migratie

De afbakening van het feitelijke geografische woningmarktgebied van Sint Michielsgestel leiden wij af uit het langjarige binnenlandse migratiepatroon. In het bijzonder kijken we naar de gemeenten van waaruit de meeste vestiging in Sint Michielsgestel plaatsvindt.

Figuur 4.1: Gemeente Sint Michielsgestel. Top 10 vestigingsgemeenten 2011 t/m 2020

Top 10 vestigers gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
's-Hertogenbosch	4766	3257	1509
Meerijstad (compleet)	1203	1544	-341
Vught	634	438	196
Boxtel	551	661	-110
Eindhoven	276	303	-27
Bernheze	264	450	-186
Tilburg	255	320	-65
Amsterdam	254	292	-38
Utrecht (gemeente)	242	217	25
Oss	218	265	-47
Totaal top 10	8.663	7.747	+916
Totale migratie incl. top 10	12.140	10.769	+1.373

Bron: CBS

Per saldo heeft de gemeente de afgelopen 10 jaar een vestigingsoverschot gekend van gemiddeld een kleine 140 personen per jaar. Zoomen we in op de belangrijkste herkomstgemeenten van de vestigers, dan blijkt dat Den Bosch daar met kop en schouders bovenuit steekt. Niet onlogisch gezien zijn omvang. Voorts zijn het met name , Vught en Boxtel die de meeste vestigers “leveren”. Opvallend is dat ook naar deze gemeente de grootste vertrekstromen plaatsvinden. Een uitzondering daarop vormt Bernheze waar relatief veel mensen naartoe vertrekken. De vestigingssaldi zijn het grootst in de relatie met Den Bosch en Vught, de vertreksaldi met Meerijstad, Boxtel en Bernheze.

Hieruit concluderen we dat de meest relevante regio voor Sint Michielsgestel vormt gevormd door Den Bosch (met stip), Meerijstad, Bernheze, Vught en Boxtel.

4.2 Binnenlandse migratie naar leeftijd

Het algemene patroon in Sint Michielsgestel is dat het per saldo in belangrijke mate de gezinnen met kinderen of stellen van middelbare leeftijd zijn die zich in de gemeente vestigen. Dit heeft ongetwijfeld met het dorpse, groene woonklimaat te maken van de kernen die vanuit de stad Den Bosch onder handbereik liggen.

Bij de leeftijdsgroep van 15-29 jaar (veelal starters) hebben de vertrekkers de overhand. Voor een deel zal dit veroorzaakt zijn door werk en studie, relatievorming en de voorkeur voor stedelijk wonen, maar voor een deel kan dat ook te maken hebben met onvoldoende huisvestingsmogelijkheden. Dat is niet exact bekend.

Vanaf 55 jaar houden vestigers en vertrekkers elkaar ongeveer in evenwicht. Ouderen verhuizen in het algemeen veel minder dan de andere leeftijdsgroepen, zeker niet naar een andere gemeente.

Figuur 4.2: Gemeente Sint Michielsgestel, Verhuisde personen 2011-2020 naar leeftijd (absoluut en procentueel)

Leeftijd	Binnen- verhuizers	Vestigers	Vertrekkers
0-14 jaar	2016	1998	977
15-29 jaar	2416	3800	4982
30-54 jaar	3312	4511	2978
55-64 jaar	626	710	682
65-74 jaar	575	429	475
75+	954	692	673
Totaal	9899	12140	10767

Bron: CBS

In de regio zal dit patroon ook gelden voor min of meer gelijkaardige gemeenten als Vught, Boxtel, Bernheze en Meierijstad. Voor Den Bosch ligt dat uiteraard anders. Die stad trekt met name jongeren aan en ziet vooral gezinnen met kinderen vertrekken.

Om het verhuisbeeld te completeren: een groot aantal mensen verhuist binnen de gemeente, veelal binnen de eigen kern. Daaruit is af te leiden dat veel inwoners van de gemeente daar ook naar tevredenheid wonen en willen blijven wonen. Naast de binding aan de gemeente is vooral ook de kernbinding sterk.

4.3 Samenvattende conclusies

- *De meest relevante woningmarktregio voor de gemeente Sint Michielsgestel betreft naast de gemeente zelf Den Bosch (met stip), Meierijstad, Bernheze, Vught en Boxtel.*
- *Sint Michielsgestel heeft een sterke opvangfunctie voor gezinnen en mogelijk aanstaande gezinnen, terwijl met name jongeren per saldo vertrekken. De nabijheid van Den Bosch speelt daarin een belangrijke rol.*

5 Woningbehoefte kwantitatief

5.1 Woningvoorraadprognose

De te verwachten woningvoorraadontwikkeling is voor het grootste deel afhankelijk van de verwachte inwoners- en huishoudensontwikkeling. De provincie Noord-Brabant doet op grond hiervan uitspraken over de verwachte woningvoorraadontwikkeling. De meeste recente prognose dateert uit 2020.

Figuur 5.1: Gemeente Sint Michielsgestel. Verwachte woningvoorraadontwikkeling 2020-2035 volgens 2 bronnen

Prognose per 1.1	Feitelijke voorraad 2020	2022	2025	2032	2035	Toename 2022-2032
Provincie Noord Brabant 2020	12.185	12.340	12.575	12.990	13.060	650

Bron: provincie Noord-Brabant

Door interpolatie hebben we de tijdstippen 1.1.2022 en 1.1.2032 apart onderscheiden omdat die tienjaarsperiode van belang is voor de ladderonderbouwing. Die dient immers betrekking te hebben op de looptijd van een bestemmingsplan.

5.2 De provinciale prognose en Sint Michielsgestel als vestigingsgemeente

Het provinciale beleid ziet de gemeente Sint Michielsgestel als landelijke gemeente die in beginsel moet voorzien in de lokale woningbehoefte. Dat heeft de provincie dan ook als uitgangspunt gebruikt voor haar woningvoorraadprognose. Cijfermatig betekent dit dat voor de toekomstige binnenlandse migratie een saldo van 0 is aangenomen. Voor de buitenlandse migratie hanteert de provincie een vestigingsoverschot in de periode 2022-2032 van gemiddeld 76 personen. Zie voor een gedetailleerd overzicht hiervan bijlage 1.

Dit migratie-uitgangspunt komt echter niet overeen met de feitelijke woningmarktfunctie van Sint Michielsgestel. In het vorige hoofdstuk is immers al gebleken dat de gemeente structureel een vrij aanzienlijk binnenlands vestigingsoverschot kent. Dit betreft ten opzichte van de belangrijkste herkomstgemeenten gemiddeld al zo'n 90 personen per jaar in de afgelopen 10 jaar². Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,1³ gaat het dan om zo'n 40 huishoudens en dus om evenveel woningen. Dit is conservatief berekend omdat de vestigers doorgaans allemaal een woning nodig hebben en een deel van de vertrekkers (m.n. thuis- of op kamers wonende jongeren) bij vertrek geen woning achterlaten. Bovendien zijn alleen de belangrijkste gemeenten van herkomst (top 10) in de berekening meegenomen.

Afgaande op de structurele opvangfunctie die Sint Michielsgestel in de praktijk heeft, ligt het voor de hand om de provinciale prognose met een binnenlands migratiesaldo=0 als te laag aan te merken.

Volgens de provincie zouden er de komende 10 jaar 650 woningen oftewel gemiddeld 65 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Brengt men echter de cijfers omtrent de vestiging in de afgelopen periode in rekening, dan zou de toevoeging minimaal in de richting van de 100 (65+40) woningen gemiddeld per jaar moeten bedragen. Dit komt ook overeen met de feitelijke woningvoorraaduitbreiding

² Het totale binnenlandse migratieoverschot bedroeg dat laatste 10 jaar zelfs gemiddeld 137 personen per jaar

³ CBS Statline, 2021.

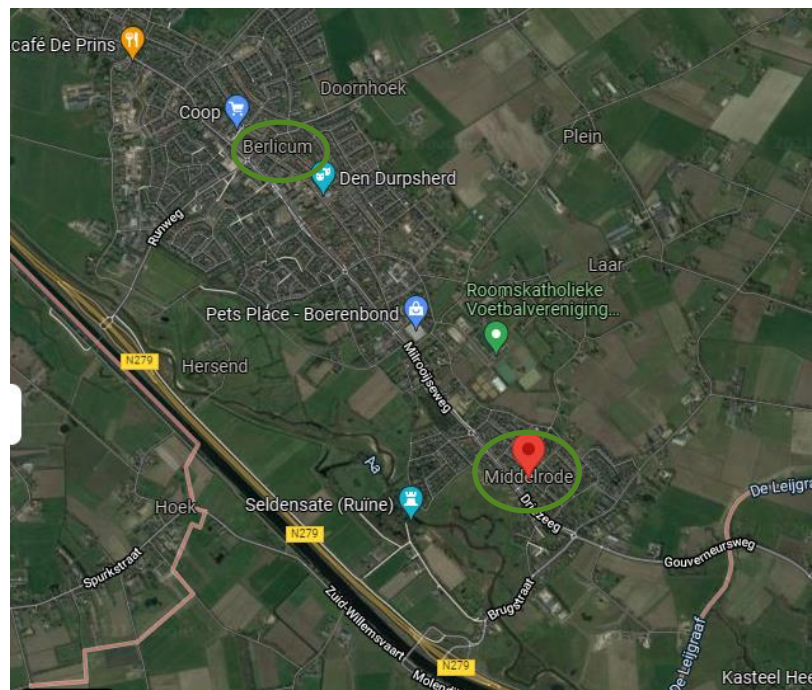
van de gemeente in de afgelopen periode. Op basis van de CBS-cijfers was die uitbreiding in de afgelopen 10 jaar gemiddeld 109 woningen per jaar en in de afgelopen 5 jaar 99⁴. Zie de specificatie in bijlage 2. Ook de in het land veelal gebruikte Primosprognose (Primos 2021) komt een stuk hoger uit dan die van de provincie, vermoedelijk omdat die meer rekening houdt met feitelijke omstandigheden en ontwikkelingen⁵.

Met het voorgaande kunnen wij met recht onderbouwen dat de groei van de gemiddelde jaarlijkse kwantitatieve woningbehoefte, rekening houdend met de feitelijke opvangfunctie van Sint Michielsgestel ca. 100 woningen per jaar bedraagt.

5.3 Middelrode en Berlicum

Het dorp Middelrode is nauw gerelateerd aan Berlicum, waar het vóór de gemeentelijke herindeling van 1996 deel van uitmaakte. De afstand tussen de centra van beide kernen is ca. 2 kilometer en beide liggen ten opzichte van de overige kernen van de gemeente aan de andere zijde van de Zuid-Willemsvaart, die, ook in de beleving van de inwoners, in zekere zin een grens vormt. De CBS-wijk Berlicum (incl. Middelrode) heeft met zijn huidige 10.205 inwoners (stand 1.1.2021) 35% van het gemeentelijk inwonertal. Rechtstreeks toegepast op Berlicum zou deze kern de komende 10 jaar behoefte hebben aan een

Figuur 5.2. Ligging Middelrode en Berlicum



Bron: Google maps

woningvoorraaduitbreiding van gemiddeld 35 per jaar (incl. vestigingsoverschot). In de komende 10 jaar zou dat derhalve een uitbreidingsbehoefte met 350 woningen betekenen.

De beoogde realisatietermijn van het plan in Middelrode is 3 à 4 jaar. Indien zich geen achterstanden voordoen in de vervulling van de woningbehoefte in Berlicum/Middelrode gaat het in die periode om 105 à 140 woningen. De beoogde nieuwbouwlocatie te Middelrode kan deze geheel of voor het grootste deel invullen, rekening houdend met opvang van woningbehoefte van buiten de gemeente.

Vergelijkt men deze uitkomst met de feitelijke woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren in Berlicum en Middelrode, dan ziet men dat er de afgelopen 4 jaar gemiddeld bijna 40 woningen per jaar zijn toegevoegd, m.n. in Berlicum. Dit komt redelijk overeen met hetgeen wij voor de komende jaar berekend hebben (immers 35 per jaar).

⁴ Bron: CBS Statline 2021.

⁵ Berekend over de periode 1.1.2022-1.1.2032 komt de groei van de woningbehoefte van Sint Michielsgestel uit op gemiddeld 80 woningen per jaar.

Figuur 5.3. Gemeente Sint Michielsgestel. Toevoegingen aan de woningvoorraad Berlicum en Middelrode 2017 t/m 2020

Kern	2017	2018	2019	2020	2017 t/m 2020 gemiddeld per jaar
Berlicum	4	65	36	39	36
Middelrode	3	0	5	5	3
Totaal	7	65	41	44	39

Bron: CBS

5.4 Samenvattende conclusies

- *Gelet op de feitelijke woningmarktfunctie van de gemeente Sint Michielsgestel beschouwen wij de provinciale prognose van de woningvoorraad voor de komende 10 jaar als te laag. De feitelijke opvangfunctie voor de regio en daarbuiten is een structureel gegeven, dat in de verwachte woningbehoefte opgenomen moet worden. Daarmee komen wij in de richting van een noodzakelijke kwantitatieve woningvoorraaduitbreiding van gemiddeld minimaal zo'n 100 woningen per jaar gedurende de komende 10 jaar.*
- *Berlicum en Middelrode vormen één deelwoningmarkt binnen de gemeente. Dat betekent dat de komende 10 jaar in beide kernen tezamen gemiddeld een uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 35 woningen per jaar nodig is, inclusief opvang van woningzoekenden vanuit de regio.*
- *Het nieuwbouwplan in Middelrode kan gedurende de geprojecteerde realisatieperiode van 3 à 4 jaar in de behoefte van de deelwoningmarkt voorzien.*

6 Woningbehoefte kwalitatief

6.1 Keuze voor gegevensbronnen

Voor het inzicht in de kwalitatieve behoefte zijn twee bronnen voorhanden:

1. Het woonwensenonderzoek 2019, waarover voor de gemeente Sint Michielsgestel door de afdeling O&S van de gemeente Den Bosch is gerapporteerd.
 2. Het WoON⁶ 2018, dat op regionaal niveau representatief is
- Beide onderzoeken zijn gebaseerd op grootschalige enquêtes.

Het woonwensenonderzoek 2019 is weliswaar iets recenter en zoomt op bepaalde punten enigszins in op het niveau van kernen, maar heeft naar ons oordeel ook grote nadelen:

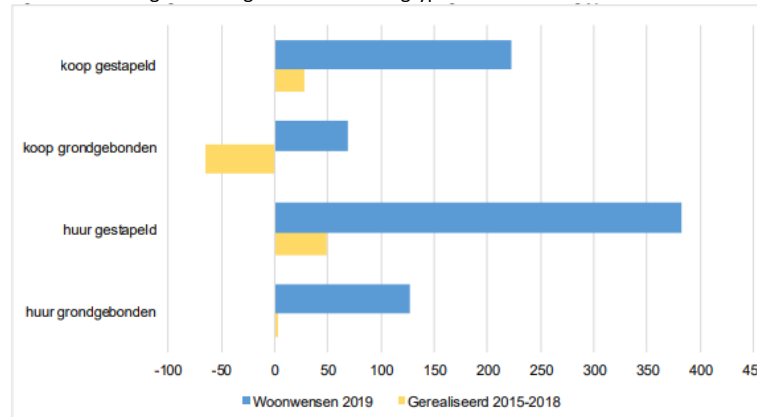
- Het onderzoek betreft alleen starters en doorstromers en onderscheidt geen vestigers.
- Het onderzoek gaat uit van vrijwel maximale doorstroming. Dit resulteert in de uitkomst dat er in hoge mate

gestapelde woningbouw gerealiseerd zou moeten worden, vooral in het huursegment. In de sector van de grondgebonden woningen concludeert het onderzoek tot een (zeer) beperkte noodzaak tot de bouw in het koopsegment en een iets ruimere toename van grondgebonden huurwoningen. Zie hiervoor ingevoegde figuur.

Wij achten de aanneme ten aanzien van de verwachte doorstroming niet reëel en ook de uitkomsten sterk eenzijdig en afwijkend van hetgeen zich thans op de woningmarkt voordoet. Daarom zien we dit onderzoek niet als voldoende bruikbaar.

Het WoON2018 doet geen representatieve uitspraken voor Sint Michielsgestel. Daarom hebben wij een zogenoemd referentiegebied onderscheiden, waar Sint Michielsgestel deel van uitmaakt, waarvoor het WoON2018 voldoende gegevens ("celvulling") bevat om representatieve uitspraken te kunnen doen. Binnen dit referentiegebied hebben we de gegevens geanalyseerd van de mensen met verhuisplannen die uit zijn op het wonen in een woonmilieu, zoals dat in Middelrode aanwezig is. In termen van het WoON

Figuur 6.1: Gemeente Sint Michielsgestel. Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers naar gewenst eigendom en woningtype



Bron: O&S 's-Hertogenbosch, Woonwensenonderzoek Sint Michielsgestel, 2019, p.31

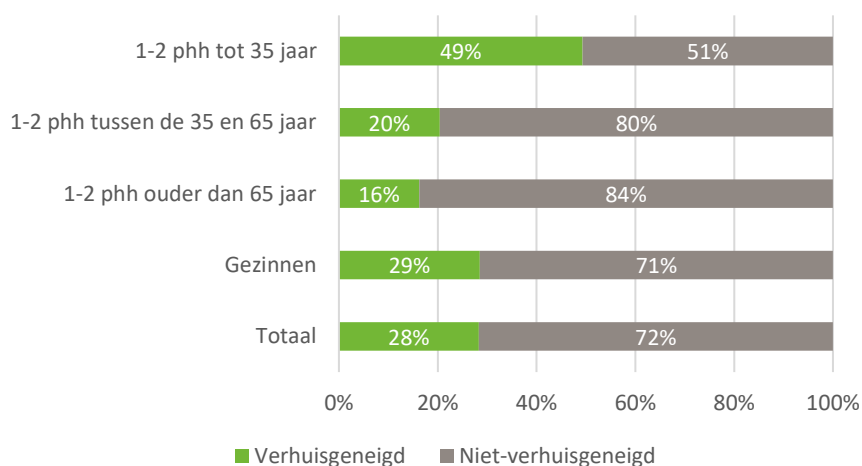
⁶ Het WoON, is een door de Rijksoverheid periodiek uitgevoerd landelijk woononderzoek, dat ook voor landsdelen, provincies, regio's en een aantal grotere gemeenten representatieve uitspraken doet. De meest recente versie is van 2018. Volgend jaar komt naar verwachting een nieuwe versie beschikbaar.

gaat het dan om een centrumdorps⁷ en landelijke woonmilieu. We kiezen er dus voor om onderstaand de resultaten van onze analyse van het WoON2018 te presenteren.

6.2 Verhuisceneidheid

Het blijkt dat in het referentiegebied van Sint Michielsgestel de verhuisceneidheid (“van plan zeker binnen twee jaar te verhuizen”) sterk samenhangt met de leeftijd. Dat komt overeen met het landelijke beeld. Het zijn de jongere kleine huishoudens die het meeste verhuisceneid hebben. Daaronder zijn uiteraard veel starters en “dynamische” doorstarters. De ouderen hebben de minste verhuisceneid. Van de gezinnen heeft bijna 30% verhuisceneid, overeenkomend met het gemiddelde van alle typen huishoudens bij elkaar.

Figuur 6.2: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Verhuisceneidheid



Bron: WoON2018.

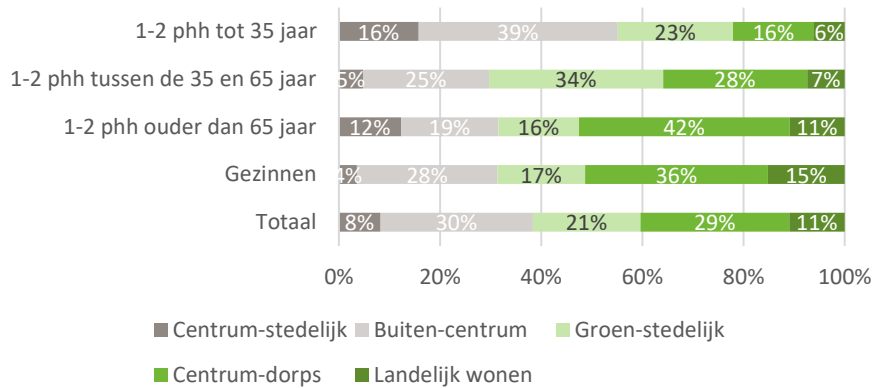
6.3 Woonmilieus

Vervolgens zoomen we in op de mensen met verhuisceneid en richten de aandacht op hun voorkeuren voor woonmilieus.

Het blijkt dat 40% van de verhuisceneiden een voorkeur heeft voor een woonmilieu, zoals dat in Middelrode aanwezig is, n.l. “centrum-dorps” en “landelijk”.

⁷ We houden de terminologie van het WoON aan, hoewel die op dit punt wellicht enigszins verwarrend is. “Centrumdorps” is niet beperkt tot het ‘enge’ dorpscentrum. In feite gaat het gewoon om dorpswonen.

Figuur 6.3: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Favoriete woonmilieus verhuiscandidate



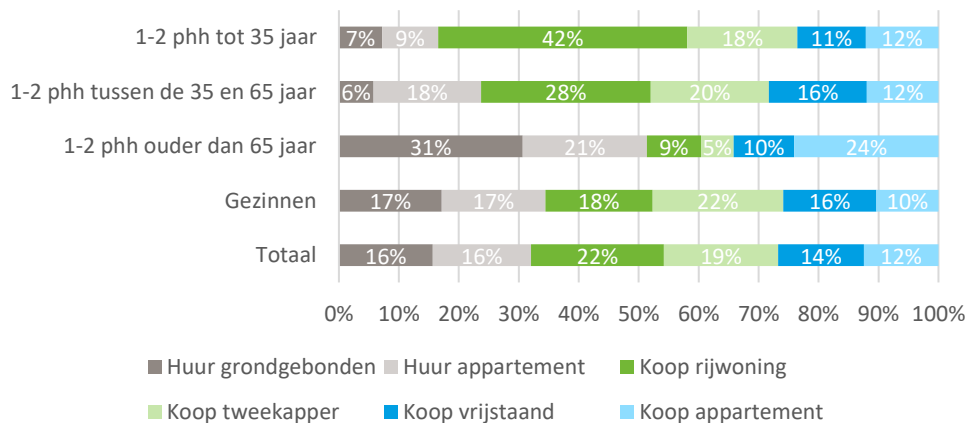
Bron: WoON2018.

Bij gezinnen en ouderen ligt dat percentage nog hoger, resp. op 51% en 53%. Voor een deel zal het gaan om mensen die binnen hun eigen dorpse gemeente of woonkern willen verhuizen, voor een deel om mensen die vanuit een ander type woonmilieu (bv. stedelijk) naar een kleinschaliger, groene dorpse omgeving willen trekken. Dat eerste zal vooral het geval zijn bij senioren.

6.4 Woningeigendom en type

Vervolgens zoomen we weer verder in op de huishoudens met een voorkeur voor een woonmilieu, zoals in Middelrode aanwezig is en stellen de vraag welke woningen deze huishoudens op het oog hebben. We zien dan een heel gevarieerd patroon: voor alle typen huur en koop is belangstelling.

Figuur 6.4: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Gewenste woning bij voorkeur voor centrum-dorps en landelijk woonmilieu



Bron: WoON2018.

We pikken het meest opvallende uit de figuur: de huursector is het meest favoriet bij senioren, met een kleine voorkeur voor grondgebonden woningen boven een appartement. Zo'n 82% van de vraag betreft een sociale huurprijs. Overigens heeft deze doelgroep ook veel belangstelling voor een koopwoning, maar dan in de vorm van een appartement.

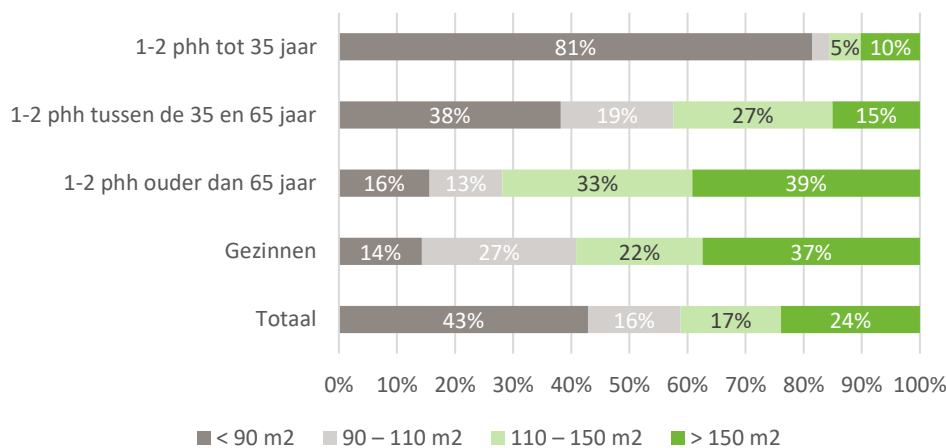
De laatste jaren zijn er nauwelijks sociale huurwoningen gebouwd, in 2020 en 2021 slechts 6 stuks op een totaal van 257 gereedgemelde woningen.

Gezinnen hebben, zoals men ook zou verwachten in het Brabantse, een stevige voorkeur voor diverse typen koopwoningen. Zij worden echter nog overtroffen door de kleinere huishoudens onder de 65 jaar. De categorie tot 35 jaar spant daarbij de kroon. Bij hen gaat het vooral om grondgebonden woningen met een accent op rijwoningen. Hieronder zijn uiteraard veel startende (a.s.) gezinnen.

6.5 Woonoppervlak

Gevraagd naar het gewenste woonoppervlak zien we grote verschillen. Zoals te verwachten willen de kleine huishoudens een relatief beperkte oppervlakte en dan vooral de groep tot 35 jaar. De ouderen willen gemiddeld een stuk meer ruimte, wellicht ook omdat men - verhuizend binnen een landelijk kern - een ruim woonoppervlak gewend is. Het is uiteraard de vraag in hoeverre die wensen in de praktijk ook gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 6.5: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Gewenst woonoppervlak bij voorkeur voor centrum-dorps en landelijk woonmilieu



Bron: WoON2018.

6.6 Samenvattende conclusies

- In het referentiegebied Sint Michielsgestel zien we het landelijke beeld: naarmate men ouder is, heeft men minder verhuisplannen. De verhuisgeneigdheid van gezinnen met kinderen ligt op het gemiddelde van alle typen huishoudens, namelijk bijna 30%.
- Zo'n 40% van de mensen met verhuisplannen in het referentiegebied heeft een voorkeur voor een woonmilieu zoals in Middelrode. De gezinnen en de ouderen spannen daarbij de kroon met elk meer dan 50%.
- De belangstellenden voor een woonmilieu zoals in Middelrode hebben een grote variatie ten aanzien van de gewenste woning. Zowel in het huur- als in het koopsegment komen alle typen grondgebonden en gestapeld in behoorlijke mate voor.

- *Die variatie geldt ook het gewenste woonoppervlak. De groep tot 35 jaar heeft behoefte aan een beperkte oppervlakte. De overige huishoudens spreken in het algemeen uit voor een ruimer woonoppervlak. Dat geldt ook voor 65+-ers. Dat heeft vermoedelijk te maken met de wooncultuur.*

7 Plancapaciteit en behoefte

7.1 Plancapaciteit

De gemeente heeft concreet zicht op een plancapaciteit van 1.005 woningen, waarvan een kleine 370 hard:

Figuur 7.1: Gemeente Sint Michielsgestel, Bekende plancapaciteit

Type woning	Hardheid ⁸	
	Hard	Zacht
huur		
Sociaal eengezins (<€ 710,68)	23	107
Sociaal meergezins (<€ 710,68)	4	47
Vrije sector eengezins (>€ 710,68)		6
Vrije sector meergezins (>€ 710,68)	55	5
koop		
Goedkoop eengezins (€ 185k-215k)	44	94
Goedkoop meergezins (€ 185k-215k)	20	17
Middelduur eengezins (€ 215k-350k)	50	73
Middelduur meergezins (€ 215k-350k)	11	32
Middelduur levensloopgeschikt (€ 215k-350k)	0	50
Duur eengezins (>350k)	104	184
Duur meergezins (>350k)	58	21
Totaal	369	636
Waarvan binnenstedelijk	296 (80%)	441 (69%)
Waarvan buitenstedelijk	73	195

Bron: gemeente Sint Michielsgestel

Van de harde capaciteit is 80% gelegen op binnenstedelijke locaties en van de zachte capaciteit 69%. De buitenstedelijke capaciteit betreft voor het overgrote deel (87%) plannen in de kernen Den Dungen (73 woningen hard), Sint Michielsgestel (50 woningen zacht) en Middelrode (het plan Christinastraat-Zandstraat met 109 woningen zacht).

7.2 Capaciteit afgezet tegen de behoefte

In hoofdstuk 5 hebben we de kwantitatieve behoefte geraamd op 100 woningen per jaar oftewel 1.000 voor de komende 10 jaar. Daarvoor is een plancapaciteit nodig van 1.000 plus 30% vanwege tegenvallers = 1.300 woningen. Dit overtreft de huidige bekende plancapaciteit van 1.005 en er zal voor het komende decennium dus aanvullende capaciteit tijdig gereed moeten komen.

Er zijn kwantitatief dus geen mogelijkheden om het beoogde plan Middelrode elders in de gemeente op een inbreidingslocatie te realiseren zonder het voorzien in de behoefte op gemeentelijk niveau geweld aan te doen.

⁸ Harde plannen zijn onherroepelijke bestemmingsplannen en bestemmingsplannen die door de Raad zijn vastgesteld.

Ook kwalitatief zijn er sterke motieven om het plan Middelrode te realiseren:

- Ten eerste zien wij Berlicum/Middelrode als een aparte deelwoningmarkt binnen de gemeente, waarbij de Zuid-Willemsvaart als een belangrijke scheiding ten opzichte van de rest van de gemeente wordt ervaren. Voorzover het de lokale behoefte betreft, bestaat in deze deelwoningmarkt een sterke kerngebondenheid. Er is slechts een beperkte uitwisseling met andere kernen.
- Ten tweede kan op de locatie Middelrode een woonmilieu worden gerealiseerd dat niet alleen voor de lokale behoefte, maar zeker ook voor de beoogde vestigers een aantrekkelijke suburbaan karakter heeft. Ook de gewenste mix aan woningtypen is hier veel beter realiseerbaar dan op de inbreidingslocaties.
- Ten derde kan op de locatie Middelrode exploitatie-technisch een zodanig gevarieerde mix aan prijsklassen worden gerealiseerd, dat voldaan kan worden aan de afspraken die met de regio zijn gemaakt over de invulling van het plan: een belangrijk accent op goedkope en betaalbare woningbouw en de regionale eis m.b.t. sociale huurwoningen. Op inbreidingslocaties kan een dergelijk programma niet of veel beperkter worden gerealiseerd.

7.3 Samenvattende conclusies

- *Om de komende 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien heeft Sint Michielsgestel nog onvoldoende plancapaciteit in het vizier.*
- *Realisatie van de locatie Middelrode in de beoogde tijdsperiode is noodzakelijk om in de gemeentelijke woningbehoefte te voorzien.*
- *Realisatie van het aantal woningen dat is beoogd in het plan Middelrode kan niet op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd zonder het voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte geweld aan te doen.*
- *Ook zijn er kwalitatief sterke argumenten voor de realisatie van het plan Middelrode. Deze betreffen de behoefte van de deelwoningmarkt Middelrode/Berlicum, het voldoen aan de regionale afspraken inzake het programma en het creëren van het gewenste woonmilieu.*

Bijlagen

Bijlage 1: Gemeente Sint Michielsgestel. Demografische prognose 2020-203

SINT-MICHELSGESTEL															
De ontwikkeling van de bevolking uitgesplitst naar demografische componenten, 2020-2040															
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bevolking per 1-1	29.205	29.205	29.235	29.280	29.330	29.370	29.400	29.420	29.435	29.440	29.440	29.430	29.410	29.380	29.340
Geboorte	245	255	255	260	260	265	270	270	275	275	270	270	260	260	255
Sterfte	295	295	300	310	315	320	325	330	335	340	345	350	350	360	370
Natuurlijke aanwas	-50	-45	-45	-50	-50	-55	-55	-60	-65	-70	-75	-80	-90	-100	-115
Buitenlands migratiesaldo	50	75	85	95	95	85	75	70	70	65	65	65	60	60	60
Binnenlands migratiesaldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal migratiesaldo	50	75	85	95	95	85	75	70	70	65	65	65	60	60	60
Bevolkingsgroei	5	30	45	50	40	30	20	15	5	0	-10	-15	-30	-45	-55

De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.

Bron: provincie Noord-Brabant

Bijlage 2: Gemeente Sint Michielsgestel. Ontwikkeling woningvoorraad 2010-2020

Woningvoorraad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeente Sint-Michielsgestel	10.938	11.048	11.097	11.105	11.310	11.383	11.463	11.690	11.738	11.776	11.985	12.101	12.183
Berlicum	Onbekend	3.005	3.010	3.030	3.035	3.172	3.188	3.152	3.169	3.173	3.238	3.274	3.313
Middelrode	Onbekend	765	770	765	765	768	783	785	791	794	794	799	804
Toevoegingen woningvoorraad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeente Sint-Michielsgestel		110	49	8	205	73	80	227	48	38	209	116	82
Berlicum			5	20	5	137	16	-36	17	4	65	36	39
Middelrode			5	-5	0	3	15	2	6	3	0	5	5

Bron: CBS