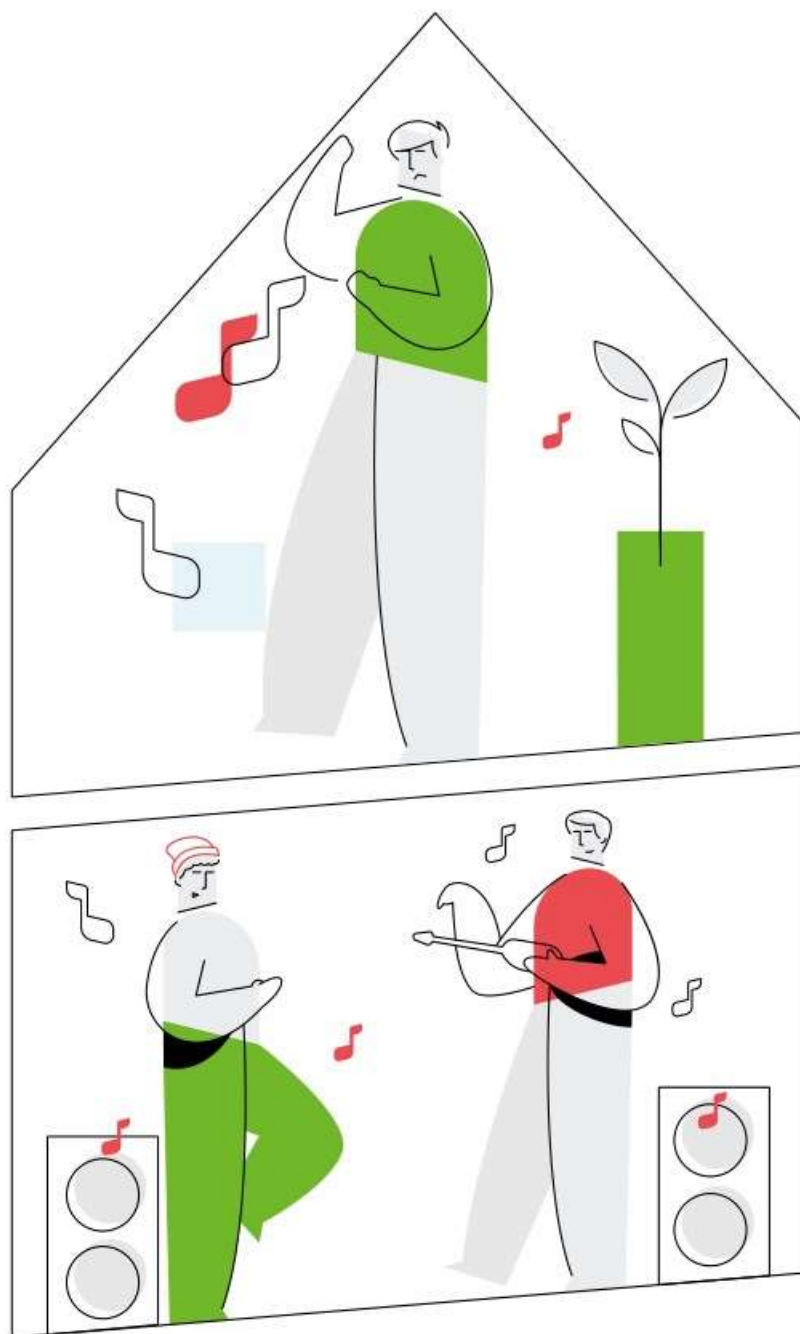


## Laddertoets Hezelaar



**Ruimte voor Ruimte CV**

1 september 2022  
Definitieve rapportage

Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	1 september 2022
TITEL	Laddertoets Hezelaar
OPDRACHTGEVER	Ruimte voor Ruimte CV
AUTEUR(S)	██████████
PROJECTNUMMER	7903.100
STATUS	Definitieve rapportage

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Samenvatting en toetsresultaat</b>	<b>4</b>
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvattende conclusies	4
1.3	Toetsresultaat	5
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Relevante beleidskaders</b>	<b>9</b>
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	10
3.3	Samenvattende conclusies	11
<b>4</b>	<b>Relevant woningmarktgebied</b>	<b>12</b>
4.1	Binnenlandse migratie	12
4.2	Binnenlandse migratie naar leeftijd	13
4.3	Samenvattende conclusies	13
<b>5</b>	<b>Woningbehoefte kwantitatief</b>	<b>14</b>
5.1	Woningvoorraadprognose	14
5.2	De provinciale prognose en Sint Michielsgestel als vestigingsgemeente	14
5.3	Samenvattende conclusie	15
<b>6</b>	<b>Woningbehoefte kwalitatief</b>	<b>16</b>
6.1	Keuze voor gegevensbronnen	16
6.2	Verhuisgeneigdheid	17
6.3	Woonmilieus	17
6.4	Woningeigendom en type	18
6.5	Woonoppervlak	18
6.6	Samenvattende conclusies	19
<b>7</b>	<b>Plancapaciteit en behoefte</b>	<b>20</b>
7.1	Plancapaciteit	20
7.2	Capaciteit afgezet tegen de behoefte	20
7.3	Samenvattende conclusies	21
	<b>Bijlagen</b>	<b>22</b>

# 1 Samenvatting en toetsresultaat

## 1.1 Vraagstelling

“Ruimte voor Ruimte CV werkt momenteel aan de transformatie van het gebied Hezelaar waarvoor het noodzakelijk is om een nieuwbouwontwikkeling te realiseren. De transformatie heeft betrekking op het saneren van het op het perceel Hezelaar 5b gevestigde pluimveebedrijf welke mogelijk kan worden gemaakt door het realiseren van 19 vrijstaande kavels.



Aanduiding locatie Pluimveebedrijf, Hezelaar 5b

De locatie is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook te beoordelen of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn. Op verzoek van Ruimte voor Ruimte CV heeft Companen daartoe de voorliggende ladderonderbouwing opgesteld.

## 1.2 Samenvattende conclusies

### Relevante beleidskaders

1. Ruimte-voor-Ruimte CV heeft met de provincie afgesproken dat het plan Hezelaar niet valt onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling in de Interim Omgevingsverordening, maar onder artikel 3.78 : “Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit”. Dit opent de mogelijkheid voor nieuwe verstedelijking in het buitengebied.
2. De Brabantse Agenda Wonen stelt dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling ook kan bijdragen aan de bredere maatschappelijke betekenis van het wonen en dat het bij de afweging tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties van groot belang is om na te gaan op welke wijze

het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio.

3. Op 8 maart 2022 heeft B&W van Sint Michielsgestel ingestemd met de bouw van 18 tot 20 Ruimte-voor-Ruimte woningen in het plan Hezelaar.

#### **Relevant woningmarktgebied**

4. De meest relevante woningmarktregio voor de gemeente Sint Michielsgestel betreft naast de gemeente zelf Den Bosch (met stip), Meierijstad, Bernheze, Vught en Boxtel.
5. 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**

6. 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.

#### **Kwalitatieve woningbehoefte**

7. In het referentiegebied Sint Michielsgestel zien we het landelijke beeld: naarmate men ouder is, heeft men minder verhuisplannen. De verhuiscapaciteit van gezinnen met kinderen ligt op het gemiddelde van alle typen huishoudens, namelijk bijna 30%.
8. Zo'n 40% van de mensen met verhuisplannen in het referentiegebied heeft een voorkeur voor een woonmilieu zoals in Hezelaar is beoogd. De gezinnen en de ouderen spannen daarbij de kroon met elk meer dan 50%. Bij ouderen betreft dat dorpskernen en geen landelijk gebied.
9. De belangstellenden voor een woonmilieu zoals beoogd in Hezelaar heeft 14% de voorkeur voor een vrijstaande woonsituatie en nog eens 19% voor tweekappers. Zij hebben tevens een voorkeur voor een ruim woonoppervlak.

#### **Plancapaciteit en behoefte**

10. Om de komende 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien heeft Sint Michielsgestel nog onvoldoende plancapaciteit in het vizier. Bovendien is nog slechts een derde hard.
11. Dat betekent dat het hard maken van het bestemmingsplan Hezelaar en de daarop volgende realisering van het plan gaat bijdragen aan het voorzien in de woningbehoefte van de komende 10 jaar.
12. Van de harde plancapaciteit is ca. 80% gelegen op binnenstedelijke locaties en van de zachte capaciteit zo'n 70%. Deze capaciteit is geheel nodig voor het voorzien in de woningbehoefte. Op binnenstedelijke locaties is dus kwantitatief geen ruimte voor de woningen die gedachte zijn op Hezelaar.
13. Omdat zo'n 40% van de verhuiscapaciteit in het referentiegebied Sint Michielsgestel een voorkeur heeft voor dorps en landelijk wonen, waarvan 14% op relatief grote eigen kavels, kan het plan Hezelaar mede in die behoefte voorzien. Dat geldt niet voor inbreidingslocaties.

## **1.3 Toetsresultaat**

#### **Overwegingen**

- De opdrachtgever heeft met de provincie afgesproken dat het plan Hezelaar gerealiseerd kan worden op basis van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening.

- Het College van B&W van Sint Michielsgestel heeft koert geleden ingestemd met het plan Hezelaar.
- De gemeente Sint Michielsgestel heeft onvoldoende plancapaciteit om de woningbehoefte voor de komende 10 jaar (2022-2032) te dekken. Bovendien is nog slechts een derde van de huidige plancapaciteit “hard”.
- Het overgrote deel van de gemeentelijke plancapaciteit is gesitueerd op een inbreidingslocatie. Alle inbreidingslocaties zijn daarmee met plannen belegd en bieden geen alternatieve ruimte om de Ruimte-voor-Ruimte plannen in Hezelaar te accommoderen.
- Bovendien voorziet het plan Hezelaar in een woonmilieu dat nergens in (de omgeving van) de kern Sint Michielsgestel via nieuwbouw kan worden geboden. En dat terwijl er duidelijke behoefte is aan kavels en woningen in een dergelijke landelijke setting.
- Door de sanering van de opstallen van het pluimveebedrijf en het realiseren van een kwalitatieve inpassing van de kavels in de bestaande omgeving sluit dit plan aan bij het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Plantoets**

Op grond hiervan concluderen we dat het plan Hezelaar past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders, dat het voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en dat er voor het plan geen alternatief voorhanden is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee doorstaat het plan de laddertoets voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

## 2 Inleiding

### Aanleiding

“Ruimte voor Ruimte” werkt momenteel aan de transformatie van het gebied Hezelaar. Dit betreft concreet het saneren van het op het perceel Hezelaar 5b aanwezige pluimveebedrijf en het realiseren van de nieuwbouwontwikkeling ter plaatse.

De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is daarmee buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Op dit moment bevindt zich agrarische bebouwing in het plangebied. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook te beoordelen of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn. Op verzoek van Ruimte voor Ruimte CV heeft Companen daartoe de voorliggende ladderonderbouwing opgesteld.

Figuur 1.1: Ligging Hezelaar en aanduiding locatie Pluimveebedrijf Hezelaar 5b



Bronnen: Google Maps en Ruimte voor Ruimte CV

Onlangs is voor het plan een gebiedsvisie opgesteld, waarin de doelstellingen van het project en een schetsmatige verkaveling zijn opgenomen.

Figuur 1.2: Visie en verkavelingsplan, aangepast schetsontwerp (jan. 2022)

1. Koesteren en versterken cultuurhistorische en landschappelijke waarden
  - basis is kleinschalig, besloten en afwisselend kamertandschap; veldjes en erven omzoomd door beplantingen
  - ten westen van de Gemondseweg juist behoud van verre doorzichten op het beekdal
2. Versterken biodiversiteit van gebied en invulling geven aan de ecologische verbindingzone
  - o.a. door versterking landschapselementen en kruidenrijke veldjes/bermen en poelen.
3. Klimaatadaptief
  - zoveel mogelijk vasthouden van water in het gebied
4. Koesteren en versterken als uitloopeiland van het dorp en buurtschap
  - pad mogelijk langs waterloop naar centrum?
5. De transformatie van kippenboer naar woningen met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en doorontwikkeling van 'een buurtschap'
  - robuuste landschappelijke inpassing
  - deels wonen aan het lint/erven en deels in een eigen klein nieuw landelijk binnenhof
  - collectief gevoel o.a. door gemeenschappelijke ruimten (speelveld/boomgaard)



Bron: Gebiedsvisie Verhoeven De Ruijter, Ideeën voor stad en land, 2022

### 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 voorstellen 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?).

Hiermee sluiten we aan bij de Laddertoets zoals deze per 1 juli 2017 in is gegaan.



## 3 Relevante beleidskaders

### 3.1 Provinciaal beleid

#### Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

De Provincie Noord-Brabant kent de Interim Omgevingsverordening. Deze loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1.1.2023 en heeft via een Wijzigingsverordening 2022 een aantal urgente zaken reeds geregeld.

Ruimte-voor-Ruimte CV heeft met de provincie Noord-Brabant afgesproken dat ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Hezelaar gebruik wordt gemaakt van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening: "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit". Dat betekent dat de mogelijkheid wordt geopend om nieuwe verstedelijking in het buitengebied te realiseren.

#### Brabantse Agenda Wonen

De provincie zet met de Brabantse Agenda Wonen in op een zo optimaal mogelijk gebruik voor wonen op binnenstedelijke locaties in steden en dorpen en geeft ruim baan aan goede woningbouwplannen die in de woningbehoefte voorzien en snel gerealiseerd kunnen worden.

De Provincie geeft aan dat "Inzetten op duurzame verstedelijking vraagt om visie en keuzes." (...) "Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. Een verruiming van de doelstelling van de "Ruimte-voor-Ruimte-regeling" sluit aan op deze bredere betekenis van het wonen. Deze verruiming is erop gericht om via "Ruimte-voor-Ruimte" – naast het terugverdienen van (eerder gemaakte) kosten voor de sloop van stallen, kassencomplexen en andere overtollige bebouwing in het buitengebied ook andere maatschappelijke opgaven en ruimtelijke vraagstukken op te pakken. "Ruimte-voor-Ruimte" in samenhang met bijvoorbeeld een bedrijfsverplaatsing of -beëindiging of een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Maar ook in combinatie met wonen-thema's, zoals duurzaam bouwen, sociale woningbouw of nieuwe woonvormen. Dit vooral als aanvulling of ter ondersteuning van reguliere woningbouwontwikkelingen. Wat de woningbouw betreft zal vandaag de dag vaak een afweging moeten worden gemaakt of er – bijvoorbeeld vanuit een meer kwantitatieve insteek om op korte termijn het bouwtempo op te voeren – gebouwd wordt op relatief gemakkelijke (uitbreidings)locaties of dat wordt ingezet op (vaak) meer complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. (...) Veeleer is van belang na te gaan op welke wijze het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Brabantse Agenda Wonen, p. 17 en 18.

## 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.

## Uitvoeringsnota wonen en woningbouw

Jaarlijks wordt de gemeentelijke "Uitvoeringsnota wonen en woningbouw" opgesteld. Hierin staat beschreven in hoeverre woningbouwplannen zijn gerealiseerd en wat de nieuwe woningbouwplanning is voor de komende jaren. Daarnaast wordt in dit document stilgestaan bij belangrijke ontwikkelingen in het woonbeleid. Daarbij wordt zowel teruggeblikt als vooruit gekeken naar het lopende jaar 2022. De Uitvoeringsnota is, kortgezegd, de jaarlijkse Raadsinformatiebrief over Wonen en woningbouw. De Uitvoeringsnota 2022 is op 8 maart 2022 vastgesteld door het College en doorgeleid naar de Raad. De nota reikt tot en met het jaar 2026.

## Instemming met Ruimte-voor-Ruimte Hezelaar

Op 8 maart 2022 heeft het College van Sint Michielsgestel in principe ingestemd met het plan van de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte om het pluimveebedrijf aan Hezelaar 5b te saneren in ruil voor de realisering van 18-20 Ruimte-voor-Ruimte woningen.

## 3.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in Structuurvisies. Hezelaar valt onder de Structuurvisie Buitengebied (december 2011). Daarin wordt de Ruimte-voor-Ruimte regeling beschreven en worden randvoorwaarden gesteld aan bebouwing in het buitengebied:

- de kavel voor een nieuwe woning is op een planologisch aanvaardbare locatie gelegen;
- de bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- de bouw van woningen is in de groene hoofdstructuur niet toegestaan;
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.

### 3.3 Samenvattende conclusies

7. *Ruimte-voor-Ruimte CV heeft met de provincie afgesproken dat het plan Hezelaar niet valt onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling in de Interim Omgevingsverordening, maar onder artikel 3.78 : “Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit”. Dit opent de mogelijkheid voor nieuwe verstedelijking in het buitengebied.*
8. *De Brabantse Agenda Wonen stelt dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling ook kan bijdragen aan de bredere maatschappelijke betekenis van het wonen en dat het bij de afweging tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties van groot belang is om na te gaan op welke wijze het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio.*
9. *Op 8 maart 2022 heeft B&W van Sint Michielsgestel ingestemd met de bouw van 18 tot 20 Ruimte-voor-Ruimte woningen in het plan Hezelaar.*

## 4 Relevant 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<sup>2</sup>

Top 10 vestigers gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
's-Hertogenbosch	4766	3257	1509
Meierijstad (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
<b>Totaal top 10</b>	<b>8.663</b>	<b>7.747</b>	<b>+916</b>
<b>Totale migratie incl. top 10</b>	<b>12.140</b>	<b>10.769</b>	<b>+1.373</b>

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 Meierijstad, Boxtel en Bernheze.

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

<sup>2</sup> Het CBS verstrekt nog geen gegevens over 2021

## 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<sup>3</sup> naar leeftijd

Leeftijd	Binnenverhuizers	Vestigers	Vertrekkers
0-14 jaar	2.016	1.998	977
15-29 jaar	2.416	3.800	4.982
30-54 jaar	3.312	4.511	2.978
55-64 jaar	626	710	682
65-74 jaar	575	429	475
75+	954	692	673
Totaal	9.899	12.140	10.767

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

10. De meest relevante woningmarktregio voor de gemeente Sint Michielsgestel betreft naast de gemeente zelf Den Bosch (met stip), Meierijstad, Bernheze, Vught en Boxtel.
11. 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.

<sup>3</sup> Idem als voetnoot 2

## 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.

De feitelijke woningvoorraad per 1.1.2022 is 12.438<sup>4</sup> en dus 98 hoger dan de geïnterpoleerde raming van de provincie. Fluctuaties in de bouwproductie doen zich uiteraard steeds voor. De prognose dient dan ook over een langere periode te worden beoordeeld.

### 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 jaar<sup>5</sup>. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,1<sup>6</sup> 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.

<sup>4</sup> CBS Statline, voorlopige cijfers.

<sup>5</sup> Het totale binnenlandse migratieoverschot bedroeg dat laatste 10 jaar zelfs gemiddeld 137 personen per jaar

<sup>6</sup> CBS Statline, 2021.

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 van de gemeente in de afgelopen periode. Op basis van de CBS-cijfers was die uitbreiding in de afgelopen 10 jaar gemiddeld 113 woningen per jaar<sup>7</sup>. Volgens opgave van de gemeente zijn in 2021 zelfs 194 woningen gereedgemeld.

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 ontwikkelingen<sup>8</sup>.

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 Samenvattende conclusie

- 12. 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.*

---

<sup>7</sup> Van 11.310 woningen per 1.1.2012 naar 12.438 per 1.1.2022; bron: CBS Statline.

<sup>8</sup> 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.

## 6 Woningbehoefte kwalitatief

### 6.1 Keuze voor gegevensbronnen

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

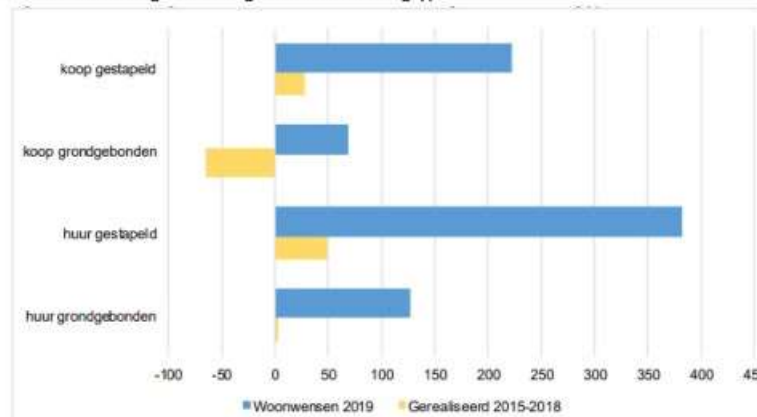
1. Het woonwensenonderzoek 2019, waarover voor de gemeente Sint Michielsgestel door de afdeling O&S van de gemeente Den Bosch is gerapporteerd.
  2. Het WoON<sup>9</sup> 2018, dat op regionaal niveau representatief is
- Beide onderzoeken zijn gebaseerd op grootschalige enquêtes.

Het woonwensenonderzoek 2019 is weliswaar iets recent 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 6.1. Wij achten de aannamen 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.

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

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 Hezelaar aanwezig is. In termen van het WoON gaat het dan om een centrumdorps<sup>10</sup> en landelijke woonmilieu. We kiezen er dus voor om onderstaand de resultaten van onze analyse van het WoON2018 te presenteren.

<sup>9</sup> 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.

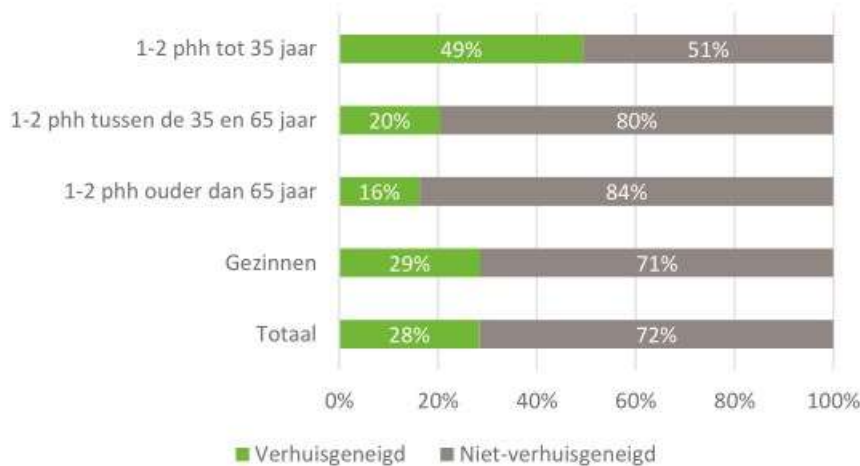
<sup>10</sup> We houden de terminologie van het WoON aan, hoewel die op dit punt wellicht enigszins verwarrend is. "Centrumdorps" is niet beperkt tot het 'enge' dorpscentrum. In feite gaat het gewoon om dorpswonen.



## 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 verhuisplannen hebben. Daaronder zijn uiteraard veel starters en "dynamische" doorstarters. De ouderen hebben de minste verhuisplannen. Van de gezinnen heeft bijna 30% verhuisplannen, overeenkomend met het gemiddelde van alle typen huishoudens bij elkaar.

Figuur 6.2: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Verhuisceneidheid



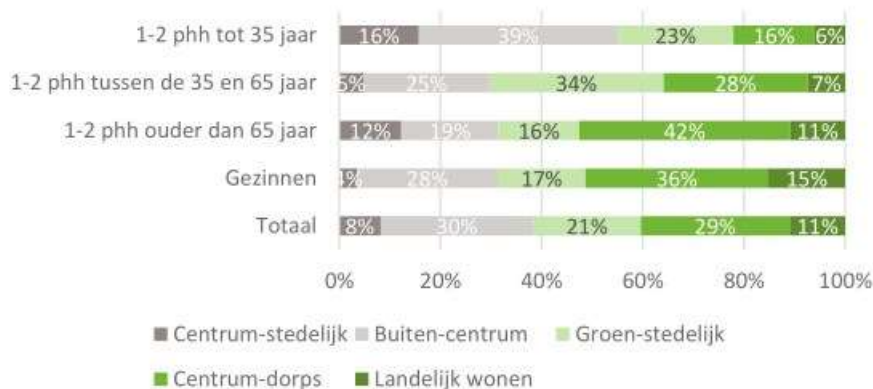
Bron: WoON2018.

## 6.3 Woonmilieus

Vervolgens zoomen we in op de mensen met verhuisplannen 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 Hezelaar aanwezig is, n.l. "centrum-dorps" en "landelijk".

Figuur 6.3: Referentiegebied Sint Michielsgestel. Favoriete woonmilieus verhuisceneiden



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

10. 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%.
11. Zo'n 40% van de mensen met verhuisplannen in het referentiegebied heeft een voorkeur voor een woonmilieu zoals in Hezelaar is beoogd. De gezinnen en de ouderen spannen daarbij de kroon met elk meer dan 50%. Bij ouderen betreft dat dorpskernen en geen landelijk gebied.
12. De belangstellenden voor een woonmilieu zoals beoogd in Hezelaar heeft 14% de voorkeur voor een vrijstaande woonsituatie en nog eens 19% voor tweekappers. Zij hebben tevens een voorkeur voor een ruim woonoppervlak.

## 7 Plancapaciteit en behoefte

### 7.1 Plancapaciteit

De gemeente heeft concreet zicht op een plancapaciteit van 1.062 woningen, waarvan 341 hard. De gemeentelijke planning reikt tot en met 2026.

Figuur 7.1: Gemeente Sint Michielsgestel, Bekende plancapaciteit

Type woning	Woningbouwplanning	
	hard	zacht
<b>Totaal Sint-Michielsgestel</b>	<b>2022-2026</b>	<b>2022-2026</b>
<b>huur</b>		
Sociaal EGZ (<710,68)	41	112
Sociaal MGZ (<710,68)	38	32
Vrije sector EGZ (>710,68)		6
Vrije sector MGZ (>710,68)	19	
<b>koop</b>		
Goedkoop EGZ (185k-215k)	31	111
Goedkoop MGZ (185k-215k)	20	17
Middelduur EGZ (215k-350k)	35	64
Middelduur MGZ (215k-350k)	61	30
Duur EGZ (>350k)	63	201
Duur MGZ (>350k)	33	148
Zorgeenheden (Berlicum)		
<b>Totaal</b>	<b>341</b>	<b>721</b>

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 ruim 100 woningen per jaar oftewel 1.000 voor de komende 10 jaar. Daarvoor is een plancapaciteit nodig van 1.000 plus 30% vanwege tegenvallers<sup>11</sup> = 1.300 woningen. Dit overtreft de huidige bekende plancapaciteit van 1.062 en er zal voor het komende decennium dus aanvullende capaciteit tijdig gereed moeten komen.

Omdat alle inbreidingslocaties met noodzakelijke plannen zijn belegd, zijn er zijn kwantitatief dus geen mogelijkheden om de beoogde woningen in het plan Hezelaar in de gemeente op een inbreidingslocatie te realiseren zonder het voorzien in de behoefte op gemeentelijk niveau geweld aan te doen.

<sup>11</sup> Planvertraging en/of planuitval.

Bovendien kunnen de inbreidingslocaties niet voorzien in een woonmilieu, waaraan 40% van de verhuisgeneigden de voorkeur aan geeft. En waarvan 19% een eigen tweekapper wil en 14% opteert voor een ruime eigen vrijstaande woning.

### 7.3 Samenvattende conclusies

14. *Om de komende 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien heeft Sint Michielsgestel nog onvoldoende plancapaciteit in het vizier. Bovendien is nog slechts een derde hard.*
15. *Dat betekent dat het hard maken van het bestemmingsplan Hezelaar en de daarop volgende realisering van het plan gaat bijdragen aan het voorzien in de woningbehoefte van de komende 10 jaar.*
16. *Van de harde plancapaciteit is ca. 80% gelegen op binnenstedelijke locaties en van de zachte capaciteit zo'n 70%. Deze capaciteit is geheel nodig voor het voorzien in de woningbehoefte. Op binnenstedelijke locaties is dus kwantitatief geen ruimte voor de woningen die gedachte zijn op Hezelaar.*
17. *Omdat zo'n 40% van de verhuisgeneigden in het referentiegebied Sint Michielsgestel een voorkeur heeft voor dorps en landelijk wonen, waarvan 14% op relatief grote eigen kavels, kan het plan Hezelaar mede in die behoefte voorzien. Dat geldt niet voor inbreidingslocaties.*

# Bijlagen

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

SINT-MICHELISGESTEL															
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