

projectnaam
**Behoeftteonderbouwing
Kloostergoed Theresia**

datum
28 juli 2022

opdrachtgever
particulier

projectnummer
P03737

opgesteld door
TS

i.a.a.
RM

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Behoeftteonderbouwing woningbouw Theresia

Aanleiding

In het westen van Vught ligt Woonzorgcentrum Theresia. De gemeente heeft in haar structuurvisie aangegeven dat het gebied Jagersboschlaan, Vijverbosweg, Wielewaal, Merpatistraat, Wildpad, aansluitend aan het woonzorgcentrum, kan worden herontwikkeld tot een gebied met woningbouw.

Het voornemen is om in een landschappelijke context maximaal 156 woningen te realiseren. De woningen worden verspreid door het gebied gerealiseerd en variëren in omvang en woningtypologie. Ook zal het huidige kinderdagverblijf verplaatst worden en het klooster worden gesloopt.

Het richtprogramma ziet er als volgt uit:

- Vrijstaande woning: 12 woningen
- Twee-onder-een-kap woningen: 8 woningen
- Tussen-/hoekwoningen: 62 woningen
- Etagewoning: 64 woningen
- Servicewoning: 10 woningen

Dit is vervolgens weer onder te verdelen in:

- Dure koop: 12 woningen
- Middenduur (hoog): 29 woningen
- Middenduur (laag): 44 woningen
- Betaalbaar: 71 woningen

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Als onderdeel van de bestemmingsplanherziening wordt in deze notitie

aan de hand van een beleidsscan de behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. Specifiek door confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande (in beleid opgenomen) plancapaciteit of plannen binnen de gemeente om in die vraag te voorzien.

Verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Vught en het secundaire verzorgingsgebied subregio 's-Hertogenbosch (als onderdeel van de regio Noordoost-Brabant). De subregio bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boxtel, Heusden, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught. De keuze voor dit verzorgingsgebied komt voort uit de verhuisbewegingen (CBS 2018). Circa 43% van de verhuizingen in de gemeente Vught vindt plaats binnen de eigen gemeente en nog eens 25% van de verhuizingen vindt plaats in de subregio 's-Hertogenbosch. Dit betekent dat 68% van alle verhuizingen in Vught binnen de eigen gemeente en subregio 's-Hertogenbosch plaatsvindt.

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020) vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en

verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

Bestaand stedelijk gebied

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij 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.

De planlocatie is conform de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het Landelijk gebied met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' behorende bij het 'Concentratiegebied'. De rechtstreekse nieuwvestiging van woningen binnen Landelijk gebied met aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' onder voorwaarden toegestaan. In artikel 3.43 is namelijk een afwijking opgenomen ten aanzien van hetgeen beschreven in artikel 3.42 eerste lid van de Interim omgevingsverordening. Er moet onder andere sprake zijn van een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting. Daarnaast moet onderbouwd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld wordt / kan worden. Ook moet het plan passen binnen de regionale afspraken.

De omgeving heeft de karakteristieken van stedelijk gebied. De woningbouwlocatie is gelegen op het terrein bij Woonzorgcentrum Theresia, in Vught-West. De locatie is gelegen binnen bestemmingsplan 'Vijverhof' en heeft de bestemmingen 'Park' en 'Maatschappelijke Doeleinden'. Direct aansluitend (zuidzijde) is de bestaande woonbebouwing aan de Merpatistraat gelegen. Direct aan de oostzijde ligt het woonzorgcentrum. Verder naar het noorden ligt bestaande woonbebouwing aan de Jagersboschlaan en verderop het villapark. De woningen zijn daarmee gelegen binnen bestaand stedelijke groen. Volgens de definitie cf. artikel 1.1.1, lid 1 Bro, maakt dit stedelijk groen onderdeel uit van het bestaand

stedelijk gebied. Ondanks de ligging buiten het 'Concentratiegebied', maar binnen 'Verstedelijking afweegbaar' is hiermee dus te onderbouwen dat het binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.

Mogelijkheden realisatie initiatief in stedelijk gebied?

Doordat het project gelegen is binnen Landelijk gebied met een aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' is ook onderzocht of de woningbouwlocatie ook c.q. beter op een meer centrale locatie in het stedelijk gebied van Vught gerealiseerd kon worden. Dit is echter niet het geval. Er zijn geen inbreidingslocaties in de gemeente Vught voorhanden waar een dergelijk woningbouwplan in deze omvang gerealiseerd kan worden. Uit het overzicht behorende bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering blijkt namelijk dat de beschikbare inbreidingslocaties reeds voorzien zijn voor andere type woningbouw, ruimtelijk beter afgestemd op die locaties. Bovendien is de locatie in de directe nabijheid van het woonzorgcentrum en de voorzieningen cruciaal om de combinatie van zelfstandig wonen met zorg in de directe nabijheid te kunnen realiseren. De parkachtige setting met een verscheidenheid aan woningtypologieën is uniek op deze locatie.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen (2017) benoemt de provincie volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – met als uitgangspunt 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 bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.

- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regio Noordoost Brabant West

Wonen in regionaal perspectief Noordoost Brabant West
In het regionaal perspectief wordt beschreven op welke onderwerpen, en hoe, we afstemmen als regio. Het is een groeimodel waarmee we de regionale samenwerking stap voor stap versterken, en afspraken maken over het delen van kennis en informatie. Het versterken van de samenwerking start met het samenvoegen van de subregionale PoHo As50 en 's-Hertogenbosch e.o. tot één regionaal PoHo wonen. Ook wordt er gewerkt aan een gezamenlijke woningmarktanalyse, wat betekent dat cijfers over vraag, aanbod en woningbouwplannen regionaal gedeeld zullen worden.

“Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024; Regionale opgaven en ambities (definitief vastgesteld tijdens Regiodag 10-12-2020)” bevat het meerjarig regionaal perspectief op wonen voor de regio Noordoost Brabant West voor de periode 2021 t/m 2024.

Op verschillende thema's zijn er regionale opgaven en ambities gesteld. In het kader van dit initiatief zijn de volgende relevant:

- Middeninkomens: alle regiogemeenten zien een opgave voor de middeninkomens. De ambitie van de regionale samenwerking is om een meer gedeeld beeld van de opgave te vormen. Gezamenlijk wil de regio zich inzetten om er voor te zorgen dat er in de gehele regio aanbod is voor middeninkomens.
- Transformatie van leegstaand vastgoed: vanuit de woningbouwopgave gezien, is transformatie één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren.

De afspraken over regionaal afstemmen van woningbouwplannen zijn als volgt:

- Ruim baan geven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het gebied ‘verstedelijking afweegbaar’ zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Inbreiding, herstructurering en transformatieplannen éénmaal per jaar delen met elkaar.
- Regionaal afstemmen van uitleglocaties. Uitleglocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Elk regionaal portefeuillehoudersoverleg staat er een agendapunt op de agenda “afstemmen woningbouwplannen”.
 - Indien het plan binnen de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt wordt de

zienswijze van een andere gemeente adviserend ingebracht.

- Indien het plan boven de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt, dient de behoefte te worden onderbouwd.
- Als het op de agenda heeft gestaan en al dan niet besproken is, heeft instemming en dus ook afstemming plaatsgevonden.
- Gezamenlijk een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de regio benoemen zodat de plannen goed afgestemd kunnen worden (o.a. woonwagengebeleid, sociale huur, middenhuur, arbeidsmigratie, starters, ouderen-huisvesting).

Regionale afstemming

10 september 2020

De woningbouwprojecten Zusters MJJ in Vught en Burgt fase 1a zijn voor de zomer van 2020 volgens de pilot regionale afstemming woningbouwplannen voor afstemming en instemming ingebracht in het POHO wonen. Er is een behoefte-onderbouwing gedeeld en het woningbouwproject stond open voor zienswijze. Er heeft bilateraal nog afstemming plaatsgevonden, waarbij de laatste vragen behandeld zijn. Hiermee heeft afstemming en instemming plaatsgevonden volgens de afspraken.

2 november 2021 (ambtelijk overleg)

Het woningaantal van 139 woningen is eerder met de regio afgestemd. Na een wijziging en het concretiseren van de 10 eenheden van de (zorg)instantie is het aantal woningen bijgesteld. Dit heeft geresulteerd in maximaal 156 woningen wat door de gemeente is vastgesteld. Wanneer uitgegaan wordt van 139 eenheden, is er sprake van een toename van 10%+. Echter, doordat de wijziging binnen de juiste doelgroep plaatsvindt en de 10 eenheden eerder bij de gemeente bekend waren is positief geadviseerd over het woningaantal

van 156 woningen. Om deze reden is dit nieuwe aantal niet verder met de regio opnieuw afgestemd.

Gemeente Vught

In de **Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021)** is opgenomen dat de volgende waarden dominant zijn bij beleidskeuzes van de gemeente:

- in de eerste plaats moeten er **keuzemogelijkheden** zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- in de tweede plaats gaat het om de **kwaliteit** van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- in de derde plaats gaat het om het **behoud en versterken van sociale verbindingen** door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Prettig wonen op de plek waar je je thuis voelt. Dat is de ambitie. In 2030 wil de gemeente (nog meer dan nu) een plek kunnen bieden aan mensen die in Vught willen wonen – ongeacht de grootte van de portemonnee of leeftijd. Door de huidige woningmarktsituatie staat dit streven onder druk. De schaarste zorgt ervoor dat niet iedereen een plek kan vinden. Omdat dit in een bredere regio het geval is, zoeken ook mensen in de regio naar een woning. De goede bereikbaarheid van Vught ten opzichte van 's-Hertogenbosch zorgt ervoor dat de druk in Vught nog eens relatief hoger is: naast lokale zoeken ook regionale woningzoekers hun plek in de kernen van Vught. Gemeente wil daarom inzetten op het bouwen van meer woningen. Bij deze bouwambitie laat gemeente zich leiden door vier centrale uitgangspunten:

- keuze bieden aan een diverse groep woningzoekers,
- behouden en waar nodig versterken van de kwaliteit van het wonen in de kernen,
- zorg voor sociale verbinding in de kernen

- en tot slot de mogelijkheden voor een actieve gemeentelijke rol bij de aanpak van de woningmarkt.

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op **2.000 woningen**. Zeker in het midden-segment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongen/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

In de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021) is opgenomen dat de gemeente in de huidige planlijst in totaliteit 1.184 woningen opgenomen heeft voor de periode 2020-2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie. Rekening houdend met de extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan) heeft de gemeente echter extra plannen nodig.

Gemeente hanteert een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie. De prijsklassen indexeert de gemeente jaarlijks:

- 45% programmeren in de sociale huur (tot € 752,33 per maand – prijspeil 2021) of goedkope koop (tot € 250.000).
- 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment van € 250.000 tot € 400.000, of in de middenhuur of dure huur (meer dan € 752,33 per maand).
- Nog eens 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment tussen € 400.000 en € 600.000.
- 10% van de woningen programmeert gemeente in het koopsegment boven € 600.000.

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde plannen hier maar aan voldoet.

Gelet op vergrijzing is toevoeging van woningen voor ouderen gewenst. Verhuizing naar een geschikte woning ondersteunt die zelfstandigheid. Bovendien komen door doorstroming van ouderen naar deze woningen, woningen voor gezinnen vrij, en kan de beschikbare woonruimte in Vught effectief benut worden.

Conclusie

Initiatief past binnen provinciaal en regionaal beleid

Vanuit het provinciaal en regionaal beleid worden er in zijn algemeenheid geen beperkingen opgelegd aan de voorgenoemen ontwikkeling van Kloostergoed Theresia in Vught:

- De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan (Vijverhog 2016, d.d. 9 juni 2016) de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Daarmee is ondanks de ligging binnen 'verstedelijking afweegbaar' sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied.
- De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale en regionale visie van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien is het plangebied in de omgevingsverordening aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' behorende bij het 'concentratiegebied'.
- De provincie Noord-Brabant zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Ook de regio geeft ruim baan aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Als onderdeel van het initiatief wordt de huidige bebouwing (leegstaande

maatschappelijke bebouwing) gesloopt. Het kinderdagverblijf wordt slechts verplaatst. Met deze herstructurering wordt een binnenstedelijke locatie geschikt voor woningbouw. Dit sluit aan bij de principes zoals gesteld in de Brabantse Agenda Wonen.

- Het planinitiatief van Kloostergoed Theresia in Vught draagt met de realisatie van betaalbare en middeldure koopwoningen bij aan de regionale ambitie om meer aanbod te creëren voor middeninkomens. Woningbouwplannen dienen regionaal te worden afgestemd, ook het initiatief van Kloostergoed Theresia.

Initiatief voorziet in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het initiatief voorziet met de realisatie van 156 woningen in verschillende segmenten. Zo worden koopwoningen gerealiseerd uit het betaalbare, middeldure en dure segment. Hiermee wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals die is opgenomen in het beleid van de gemeente Vught:

- Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte in de gemeente en regio door betaalbare, middeldure en dure koopwoningen te realiseren met als voornaamste doelgroepen starters, senioren en kleinere huishoudens. Juist deze woningen zijn in de gemeente Vught (en omliggende regio) een zeer gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad om zo meer kansen en keuzemogelijkheden te creëren op de woningmarkt voor starters, senioren en jonge gezinnen. Met de realisatie van betaalbare en middeldure koopwoningen draagt het initiatief bovendien bij aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.
- Gemeente Vught hanteert een verdeling van het woningbouwprogramma van:
 - 45% sociale huur of koop tot € 250.000,

- 20% tot 25% middenhuur, dure huur of koop € 250.000 tot € 400.000
- 20% tot 25% koop € 400.000 tot € 600.000
- 10% koop vanaf € 600.000.
- Er blijkt een duidelijke behoefte te zijn aan betaalbare en middeldure woningen om de doorstroming in Vught op gang te krijgen. Juist de doelgroepen waar het initiatief zich op richt (starters, kleine huishoudens en senioren) zijn op zoek naar dit type woningen. Met dit plan wordt het volgende gerealiseerd:
 - Dure koop: 12 woningen (vanaf € 600.000)
 - Middelduur (hoog): ca. 29 woningen (tussen € 400.000 tot € 600.000)
 - Middelduur (laag): ca. 44 woningen (tussen € 250.000 tot € 400.000)
 - Betaalbaar: 71 woningen (tot € 250.000)
- De 12 dure woningen beslaan ongeveer 7,5% van het totale programma. De 71 betaalbare woningen beslaan ongeveer 45,5% van het totale programma. De overige middeldure woningen beslaan de overige 47% van het totale programma. Dit sluit in zijn algemeenheid aan op de uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van nieuwbouw en type woningen. Met dit gemengde programma wordt ingespeeld op deze verdeling in het woningbouwprogramma.