

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking herontwikkeling Zwartven te Hooge Mierde

datum
4 december 2023

opdrachtgever
JFG Real Estate BV

projectnummer
P04324

opgesteld door
DBo, EBa

i.a.a.
JR, MvDn

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

Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen voor de herontwikkeling van recreatiepark Zwartven, gelegen aan Eendengoor te Hooge Mierde (gemeente Reusel-De Mierden) naar gedeeltelijk een ecologische woonbestemming en om circa 75% van het terrein om te vormen naar een natuurbestemming. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (zoals vastgesteld door de gemeente Reusel-De Mierden op 22 september 2009) het geldende planologisch-juridisch kader. Tevens is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' op 30 juni 2023 als ontwerp ter inzage gegaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is (bedrijfsmatige) verblijfsrecreatie mogelijk met de daarbij behorende (centrale) voorzieningen en bedrijfswoningen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om netto 98 woningen toe te voegen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een recreatie-locatie naar een woningbouwlocatie.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de netto toevoeging gaat van maximaal 98 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat er in totaal maximaal 101 woningen zijn toegestaan. In het huidige bestemmingsplan zijn er reeds 3 woningen toegestaan, welke ook feitelijk aanwezig zijn. De netto toevoeging aan permanente woningen betreft derhalve 98 wooneenheden. Voor deze netto toevoeging van 98 woningen wordt onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Voormalig recreatiecentrum Zwartven te Hooge Mierde wordt herontwikkeld naar een woonomgeving midden in de natuur.

- In de huidige situatie wordt het park deels recreatief gebruikt, is een deel in privégebruik en worden woningen gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- In de toekomst wordt beoogd om in de bestaande recreatiewoningen permanent wonen mogelijk te maken en worden er diverse duurzame nieuwbouwwoningen toegevoegd. De aanwezige verouderde gebouwen zoals o.a. het restaurant, supermarkt, receptiegebouw en sanitair gebouwen worden gesloopt. Het campinggedeelte verdwijnt en maakt plaats voor een openbaar natuurgebied welke doorloopt tot aan en tussen de woningen. Alle woningen komen te liggen in het natuurgebied.
- Het initiatief wordt gezien als pilot / nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Er zijn verschillende concepten onderzocht, waaronder recreatieve concepten. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen marktkansen liggen voor een haalbare recreatieve invulling. Daarom is in overleg met de gemeente verder gekeken naar een passende ontwikkeling.

Het planvoornemen bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 1 Woningbouwprogramma Zwartven

Type	Max. aantal
Vrijstaande koopwoningen	11
Nieuwe bijzondere woonvormen	15
Herbestemmen recreatiewoningen naar reguliere koopwoningen	72
Totaal	98

- Er vindt een bestemmingswijziging plaats van de 72 bestaande recreatiewoningen met een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Het betreft 70 vrijstaande koopwoningen (1 pand waar nu drie woningen in gesitueerd wordt verbouwd tot 1 woning). Het betreft vrijstaande koopwoningen en deze zullen in het dure koopsegment vallen;
- Er worden maximaal 15 vrijstaande koopwoningen toegevoegd in het dure koop segment. Van deze 15 woningen worden 11 woningen toegevoegd en 4 woningen worden omgezet/verplaatst;
- Er worden, via een afwijkingsbevoegdheid maximaal 15 eenheden mogelijk gemaakt in een nieuwe bijzondere woonvorm (bijvoorbeeld sociale woningen, collectieve woonvormen en/of tiny houses)¹;
- De bedrijfswoning Eendengoor 1b wordt omgezet naar een burgerwoning;
- Het totale woningbouwprogramma (de nieuw toe te voegen woningen, incl. de bijzondere woonvormen) wordt getoetst aan de norm 40% sociale woningbouw;
- De bebouwing van de bestaande/voormalige voorzieningen (o.a. restaurant/winkel) en de boerderij wordt gesloopt;
- Circa 75% van het terrein wordt natuur.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van woningen op Park Zwartven te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?



Figuur 2 Park Zwartven

¹ In het principeverzoek stelt de gemeente Reusel-De Mierden: Voorwaarde is om maximaal 15 bijzondere woonvormen toe te voegen. Deze bijzondere woonvormen nader uit te werken, waarbij aansluiting gezocht wordt bij het begrip collectieve woonvormen zoals gedefinieerd in de nieuwe in voorbereiding zijnde omgevingsverordening van de provincie (die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet zijn vastgesteld door de provincie).

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant (2020);
- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Brabantse Aanpak Leegstand (2016);
- Bevolkingsprognose Noord-Brabant (2020);
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (juni 2022);
- Omgevingsagenda Zuidoost-Brabant (2021);
- Regionaal Streefbeeld van ons Landelijk Gebied (2020);
- Kempische visie op wonen 2019-2023 (2019);
- Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden (2018).

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Reusel-De Mierden als primair verzorgingsgebied en om de regio Zuidoost Brabant (ook wel Metropoolregio Eindhoven genoemd) als secundair verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Door de grote druk op de woningmarkt is het beleid in de provincie, regio en gemeente voornamelijk gericht op het vergroten van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Op alle bestuurlijke niveaus zijn daarom aanzienlijke (kwantitatieve) ambities geformuleerd om de woningvoorraad uit te breiden, zodat er voldoende aanbod is voor alle (toekomstige) inwoners.
- De bevolkingsgroei zal in de toekomst stagneren: er moet duurzaam om worden gegaan met de ruimte. Met de revitalisatie van bestaande vakantiewoningen naar permanente bewoning zullen 72 eengezinswoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd zonder het realiseren van nieuwe bebouwing.
- De gemeente stelt dat de woningvoorraad in Reusel-De Mierden grotendeels bestaat uit eengezinswoningen die groter zijn dan gemiddeld, met een bijbehorende hoge

prijs. Er is behoefte aan meer woningen in het betaalbare segment. Met dit initiatief worden 15 bijzondere woonvormen aan de woningvoorraad toegevoegd die in het sociale of betaalbare segment vallen.

- De verschillende bestuurlijke niveaus leggen de nadruk op het inbreiden van woningen binnen bestaand stedelijk gebied én op de transformatie of herstructurering van leegstaand vastgoed. Ook moet aandacht gaan naar de verduurzaming van de woningvoorraad.
- In de huidige situatie functioneert het recreatiepark 'Zwartven' niet goed en er liggen geen kansen in de markt voor revitalisatie. Daarom is het initiatief onderdeel van de pilot waarbij recreatieparken worden getransformeerd. Het initiatief bestaat grotendeels uit het transformeren van leegstaande bebouwing naar woningen en helpt daarmee leegstand van bestaande bebouwing te verminderen. Daarmee draagt het initiatief bij aan de doelen gesteld in de Brabantse Aanpak leegstand. Bovendien sluit het initiatief aan op de provinciale omgevingsvisie met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik, gezien het een herstructurering van een bestaand recreatiepark naar een ecologisch woondorp betreft en er dus geen sprake is van nieuw ruimtegebruik.
- Ten slotte versterkt het initiatief de kwaliteit van het landelijk gebied. Door 75% van de planlocatie als natuur in te richten en de huidige bebouwing op te waarderen en te verduurzamen is er een betere balans in de natuurlijke systemen. Daarnaast biedt het initiatief kansen om meer economische meerwaarde te genereren voor een locatie waarvoor in de huidige situatie geen kansen in de markt liggen.

Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Er is in de gemeente een behoefte van 845 woningen tot 2040 6.050 woningen in 2040. Ook in de regio Zuidoost-Brabant is sprake van een aanzienlijke groei in de woningbehoefte van 61.015 extra woningen tot 2040.
- In gemeente Reusel-De Mierden omvat het woningbouwprogramma ruim 750 woningen, waarvan circa 300 woningen met een harde plancapaciteit. Waarvan naar verwachting niet alle woningen uiteindelijk zullen worden gerealiseerd (planvertraging, uitval, etc.) en kan niet voorzien in de behoefte tot 2040. Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen het initiatief op gemeentelijk niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Op regionaal niveau kan worden gesteld dat de harde plancapaciteit ook niet kan voorzien in de woningbehoefte. De harde plancapaciteit van 47.965 woningen kan bij lange na niet voorzien in de behoefte en er is sprake van een restbehoefte van 32.210 woningen (behoefte tot 2040 minus gerealiseerde woningen minus harde plancapaciteit). Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen, het initiatief op regionaal niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Er is met name op korte tot middellange termijn behoefte aan extra woningen. Daarna vlakt de behoefte af. Onderhavig planinitiatief bestaat voor ca. 75% uit de herontwikkeling van bestaande bebouwing. De woningen worden bovendien in de huidige situatie (deels) ook al bewoond. Daarmee voorziet het initiatief op korte termijn

in een behoefte zonder de toevoeging van veel nieuwbouw. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is dit een gewenste ontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de provincie Noord-Brabant heeft circa 35% van de recreatieparken weinig kwaliteit en toekomstperspectief. Het recreatiepark Zwartven is hier een van. Deze parken vormen een bedreiging voor het bredere toeristische product van de provincie. Daarnaast vindt er regelmatig oneigenlijk gebruik plaats van de parken. Vanuit de provincie is er daardoor behoefte aan herbestemming van deze parken. Onderhavig planinitiatief voorziet in deze behoefte.
- In de huidige situatie is meer dan driekwart van de woningvoorraad in gemeente Reusel-De Mierden koopwoningen. Het overgrote deel van de woningen zijn vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen in de prijsklasse €195.000 – 335.000. In de toekomst zal het aandeel ouderen (>75 jaar) in gemeente Reusel-De Mierden stijgen. Het aandeel inwoners onder de 55 jaar zal nagevoeg gelijk blijven. Hieruit kan worden afgeleid dat, ondanks de stijging van het aantal ouderen, er een behoefte blijft aan eengezinswoningen in de toekomst.
- In het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan meer eengezinswoningen. Het initiatief voorziet in een behoefte naar eengezinswoningen. De 72 recreatiewoningen die een herbestemming krijgen tot reguliere woningen, staan er in de huidige situatie al. Als gevolg hiervan hebben deze een vaste afmeting (tussen de ca. 150 – 200 m² BVO). Er wordt uitgegaan van een verkoopprijs van ca. €3.500,- per m², waarmee

de woningen in het dure segment komen te vallen. Gezien de stijging van de woningwaarde sinds het behoefteonderzoek in 2018, kan worden verondersteld dat deze woningen voorzien in een kwalitatieve behoefte. Het volledig voorzien in de behoefte zoals geschetst in de Kempische Visie op Wonen is niet realistisch gezien de huidige markt.

- In het behoefteonderzoek werd ook geconstateerd dat er een behoefte is aan meer woningen in het goedkope segment. Van de nieuw te realiseren woningen, krijgt 57,8% een bijzondere woonvorm en zullen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hiermee wordt meer dan de gemeentelijke norm van 40% sociale huur behaald en voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van het Zwartven onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt, specifiek in de beoogde segmenten, is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de kwalitatieve behoefte aan de beoogde type woningen, met name sociaal, groot is.

Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De woningleegstand in gemeente Reusel-De Mierden is volgens cijfers van het CBS

(2021) lager dan de frictieleegestand: namelijk 1,4%². Dat is een indicatie dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. De woningleegstand in Metropoolregio Eindhoven is gemiddeld 1,9%. Dit is ook iets lager dan de frictieleegestand. Landelijk is de leegstand 2,4%³. Zowel op lokaal als regionaal niveau staan er dus gemiddeld minder woningen leeg dan het Nederlands gemiddelde.

Tot slot betreft het een herontwikkeling van een vervallen en niet goed functionerend recreatieterrein, waarvoor geen nieuwe kansen in de markt liggen. Het planinitiatief draagt bij aan het voorkomen van meer leegstand en biedt kansen voor wonen op een unieke locatie. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

- Hoewel de locatie volgens de provinciale Omgevingsverordening niet binnen het stedelijk gebied gelegen is (de locatie wordt aangeduid als 'landelijk gebied'), kan toch gesteld worden dat sprake is van 'bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Recreatie – 4'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is (bedrijfsmatige) verblijfsrecreatie mogelijk met de daarbij behorende (centrale) voorzieningen en bedrijfswoningen. Dit betekent dat het plangebied in de huidige situatie een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn geen stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de enkelbestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden' vigerend. In de iets bredere omgeving zijn daarnaast de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' gesitueerd.
- Hoewel de planlocatie slechts beperkt omringd wordt door bestaande stedelijke functies, heeft de planlocatie officieel een bestaande stedelijke functie. Gelet op deze huidige stedelijke functie, de bebouwing in de omgeving van het plangebied en de kans om een vervallen recreatieterrein te herbestemmen, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.
- Dit sluit aan bij de specifieke ambitie van de gemeente Reusel-De Mierden om de planlocatie te moderniseren, zoals gesteld in de Omgevingsvisie Reusel-De Mierden 2018. Ook in het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2021' (4 december 2020) staat de initiatieflocatie aangeduid als 'ruimte voor gebiedsontwikkeling'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het bieden van ruimte aan niet belastende 'rode' functies onder harde voorwaarden, waaronder tegelijker-

tijd aanleg van bos en/of natuur en een goede, landschappelijke inpassing. Het initiatief vormt circa 75% van het terrein om naar een natuurbestemming. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en niet vigerend. Maar deze aanduiding laat zien dat de gemeente Reusel-De Mierden open staat voor gebiedsontwikkeling ter plaatse de planlocatie.

² CBS (2021), Landelijke Monitor Leegstand 2021

³ CBS (2021), <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/47/begin-2021-stond-2-4-procent-van-de-woningen-leeg> (geraadpleegd 15/06/2022)

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Tabel 2 Verhuisbewegingen Reusel-De Mierden

Verhuisbewegingen (2020)	Percentage
<u>Binnen</u> gemeente Reusel-De Mierden	59,4%
<u>Vanuit</u> regio Zuidoost-Brabant	26,3%
Totaal	85,7%

Bovenstaande tabel toont dat 59,4% van alle verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Reusel-De Mierden in deze ladder beschouwd als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeente Reusel-De Mierden valt, samen met 20 andere gemeenten binnen de metropoolregio Eindhoven (voorheen: regio Zuidoost-Brabant)⁴. Deze gemeenten zijn: *Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre, Oirschot, Valkenswaard, Cranendonck,*

Heeze-Leende, Bergeijk, Bladel, Eersel, Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren. 26,3% van de verhuisbewegingen komen vanuit deze regio. Daarbij is de gemeente Bladel (11,0%) overtuigend de grootste bijdrager. Daarna volgen de gemeenten Eindhoven (2,0%) en Eersel (1,9%). De Regio Zuidoost Brabant wordt daarmee gezien als het **secundaire verzorgingsgebied**.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de metropoolregio Eindhoven vormen samen één woningmarktregio.

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld⁵. 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.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

⁴ Provincie Noord-Brabant (2020), Bevolking regionale prognose 2020

⁵ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten⁶:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, 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 –programming.

- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

In de **Brabantse Aanpak Leegstand (2016)** wordt gesteld dat een goede omgevingskwaliteit niet vanzelfsprekend is. Zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied zorgen veranderend ruimtegebruik, nieuwe vormen van economie en maatschappelijke ontwikkelingen tot leegstand. De provincie heeft in 2016 een nieuwe aanpak van leegstand vastgesteld, waarin enerzijds strakker wordt gestuurd op uitbreiding en anderzijds om meer ruimte te bieden om te experimenteren en ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied en de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

Het doel van de aanpak is om de omgevingskwaliteit in de provincie te versterken en om de verdere uitbreiding van leegstand te voorkomen en terug te brengen naar het frictieniveau. Transformatie van leegstaand vastgoed, herbestemming of sloop, biedt ook volop mogelijkheden om maatschappelijke behoeften en opgaven te realiseren. Hierbij wordt specifiek gerefereerd naar de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen, gezien de grote behoefte aan woningen binnen de provincie.

Metropoolregio Eindhoven/Zuidoost Brabant

Omgevingsagenda Zuidoost-Brabant versie 2.0 2021

In de omgevingsagenda Zuidoost-Brabant versie 2.0, vastgesteld op 8 december 2021, is de bestuurlijke samenwerkingsagenda van gemeenten, waterschappen en de provincie voor de fysieke leefomgeving. Hierin worden de afsprakenkaders en programma's met interbestuurlijke afspraken gebundeld.

De omgevingsagenda gaat in op de duurzame schaa sprong Brainport Eindhoven en op een nieuwe balans in het landelijk

gebied. De planlocatie heeft een stedelijke functie. Echter grenst het plangebied wel aan landelijk gebied. De focus op balans in het landelijk gebied is daarom relevant voor het initiatief.

De ambitie die wordt gesteld is om het landelijk gebied leefbaar, toekomstbestendig en economisch vitaal te houden. Stedelijk en landelijk gebied staan in samenhang met elkaar. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van het vestigingsgebied van de Brainport Eindhoven. Van belang hierbij is dat ruimtegebruik in balans moet zijn met duurzame systemen. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om in het landelijk gebied meer maatschappelijke en economische meerwaarde te genereren door een bijdrage te leveren aan een gezonde modus, maatschappelijke aspecten, zoals vitaliteit en leefbaarheid), biodiversiteit, duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie en landschappelijke kwaliteit. De drie hoofdpogaves die naar aanleiding daarvan zijn opgesteld zijn:

1. Een herstel van de natuurlijke systemen en een ruimtegebruik dat daarmee in balans is;
2. Versterking van landschap, natuur en de verbinding tussen stad en platteland. Creëren van ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
3. Economische en sociale ontwikkeling van het landelijk gebied die bijdraagt aan de kwaliteit en vitaliteit van de regio.

In het **Regionaal streefbeeld van ons landelijk gebied (2020)** wordt verder ingegaan op het versterken van het vestigingsklimaat en de leefbaarheid van landelijk gebied. Centraal in het streefbeeld staat:

1. Versterking van landschap, natuur en de verbinding tussen stad en platteland en creëren van ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie,

⁶ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

2. Een ruimtegebruik dat in balans is met natuurlijke systemen;
3. Zoeken naar mogelijkheden om in het landelijk gebied meer maatschappelijke en economische meerwaarde te genereren.

Het initiatief draagt bij aan het revitaliseren van een vervallen recreatiepark, waar verder geen kansen voor in de markt liggen. De ontwikkeling zal het plangebied een nieuwe functie geven met duurzame woningen en een opwaardering van de natuur. Daarmee draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en het economisch vitaal houden van de omgeving.

Kempische visie op wonen 2019-2023

De gemeente Reusel-De Mierden, Bergeijk, Bladel en Eersel, die samen onder de subregio De Kempen vallen, hebben een gezamenlijke woonvisie die in maart 2019 is vastgesteld door de gemeenteraden. In deze visie wordt een regionaal perspectief op de woningmarkt gegeven. De belangrijkste context die hieruit gehaald kan worden is:

- De woningmarkt staat onder druk: de vraag naar woningen is groot, woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht.
- De woningen in De Kempen zijn relatief groot en hebben daardoor een relatief hoge prijs. Daarentegen is het aanbod in de betaalbare sector beperkt. Dit heeft gevolgen voor doorstroombmogelijkheden van o.a. sociaal naar het middensegment.
- Omdat de groei van het aantal huishoudens de komende tien jaar groei en daarna stagneert, is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De focus moet daardoor steeds meer worden verlegd van nieuwbouw naar het revitaliseren van de bestaande woningvoorraad.
- De gemeenten in de regio zeggen trots te zijn op de woonomgeving: wonen midden in de natuur maar de stad

is altijd dichtbij. Er moet zorgvuldig om worden gegaan met nieuwbouwlocaties. Dit is een voorwaarde om het groene, dorpse karakter van de regio te behouden. Er wordt in de basis niet ingezet op uitbreidingslocaties.

De volgende speerpunten komen hieruit voort;

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud voor betaalbaar wonen;
3. Zorg voor elkaar faciliteren;
4. Wij zijn klaar voor de toekomst;
5. Werken én wonen.

Gemeente Reusel-De Mierden

Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

De gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden heeft op 22 mei 2018 de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' vastgesteld. Deze omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2023 in werking treedt.

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad een addendum op de Omgevingsvisie vastgesteld. Het is een aanvulling op het oorspronkelijke document en daarmee een volwaardig onderdeel van de Omgevingsvisie. In het addendum wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met een gebiedsfonds en landschapsfonds (artikel 6.24 WRO). Ook wordt aangegeven wat de bestedingsdoelen zijn van deze fondsen. Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad een tweede addendum vastgesteld om afdrachten mogelijk te maken in een vereveningsfonds sociale woningbouw.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er over 15 jaar uit ziet. Het gaat over de fysieke leefomgeving, waarbij wordt beschreven hoe het gemeentegebied ingericht is (de ruimte), hoe de inwoners hier veilig en gezond kunnen leven

(het sociale) en wat er aan bedrijvigheid is (de economie). In de Omgevingsvisie zijn tien keuzes gemaakt die essentieel zijn voor de toekomst. Een keuze die relevant is voor deze ladderonderbouwing is dat er geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken worden aangewezen. Er wordt gebruik gemaakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van de herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidingslocaties), van buurtschappen, linkten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

De locatie van het planinitiatief wordt op de visiekaart specifiek aangeduid met 'moderniseren verouderde recreatiemogelijkheden', zie bijlage 2 van deze notitie.

Conclusie beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Door de grote druk op de woningmarkt is het beleid in de provincie, regio en gemeente voornamelijk gericht op het vergroten van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Op alle bestuurlijke niveaus zijn daarom aanzienlijke (kwantitatieve) ambities geformuleerd om de woningvoorraad uit te breiden, zodat er voldoende aanbod is voor alle (toekomstige) inwoners.
- De bevolkingsgroei zal in de toekomst stagneren: er moet duurzaam om worden gegaan met de ruimte. Met de revitalisatie van bestaande vakantiewoningen naar permanente bewoning zullen 72 eengezinswoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd zonder het realiseren van nieuwe bebouwing.
- De gemeente stelt dat de woningvoorraad in Reusel-De Mierden grotendeels bestaat uit eengezinswoningen die groter zijn dan gemiddeld, met een bijbehorende hoge prijs. Er is behoefte aan meer woningen in het betaalbare segment. Met dit initiatief worden 15 bijzondere

woonvormen aan de woningvoorraad toegevoegd die in het sociale of betaalbare segment vallen.

- De verschillende bestuurlijke niveaus leggen de nadruk op het inbreiden van woningen binnen bestaand stedelijk gebied én op de transformatie of herstructurering van leegstaand vastgoed. Ook moet aandacht gaan naar de verduurzaming van de woningvoorraad.
- In de huidige situatie functioneert het recreatiepark 'Zwartven' niet goed en er liggen geen kansen in de markt voor revitalisatie. Daarom is het initiatief onderdeel van de pilot waarbij recreatieparken worden getransformeerd. Het initiatief bestaat grotendeels uit het transformeren van leegstaande bebouwing naar woningen en helpt daarmee leegstand van bestaande bebouwing te verminderen. Daarmee draagt het initiatief bij aan de doelen gesteld in de Brabantse Aanpak leegstand. Bovendien sluit het initiatief aan op de provinciale omgevingsvisie met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik, gezien het een herstructurering van een bestaand recreatiepark naar een ecologisch woondorp betreft en er dus geen sprake is van nieuw ruimtegebruik.
- Ten slotte versterkt het initiatief de kwaliteit van het landelijk gebied. Door 75% van de planlocatie als natuur in te richten en de huidige bebouwing op te waarderen en te verduurzamen is er een betere balans in de natuurlijke systemen. Daarnaast biedt het initiatief kansen om meer economische meerwaarde te genereren voor een locatie waarvoor in de huidige situatie geen kansen in de markt liggen.

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Bevolkingsprognose Noord-Brabant, 2020)

	2021	2030	2040	Vershil
Reusel-De Mierden	13.155	13.745	14.095	7,1%
Zuidoost-Brabant	784.115	831.060	867.840	10,7%

Tabel 4: Huishoudensprognose (Bevolkingsprognose Noord-Brabant, 2020)

	2021	2030	2040	Vershil
Reusel-De Mierden	5.530	5.940	6.205	12,2%
Zuidoost-Brabant	361.515	393.185	413.975	14,5%

Tabel 5 Type huishoudens 2021 en 2040 (Provincie Noord-Brabant, 2020)

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de bevolkingsprognose (2020) en de monitor Bevolking en Wonen (2022) van de provincie Noord-Brabant. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel 3 en 4 zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses voor de gemeente Reusel-De Mierden en de regio Zuidoost-

Brabant weergegeven op basis van cijfers van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat:

- De bevolking van gemeente Reusel- De Mierden tot 2030 met ca. 600 inwoners zal groeien. Tot 2040 zal de populatie met ca. 1.000 inwoners stijgen. Dit is een groei van 7,1%.
- Voor de regio Zuidoost-Brabant wordt voor de komende jaren ook een groei van het aantal inwoners verwacht. De regionale bevolking zal met 10,7% tussen 2021 en 2040 iets sneller groeien dan de gemeente Reusel- De Mierden. Het zwaartepunt van deze groei bevindt zich voornamelijk binnen de gemeente Eindhoven, dat volgens de provinciale prognose in dezelfde periode met 24% zal groeien.
- Voor de huishoudensgroei zien we eenzelfde tendens: de komende jaren **groeit het aantal huishoudens aanzienlijk** in zowel de gemeente Reusel-De Mierden als de regio Zuidoost-Brabant. Zoals weergegeven in tabel 5, is dit (deels) te verklaren met het feit dat de gemiddelde huishoudensgrootte steeds kleiner wordt, waardoor het aantal huishoudens toeneemt. Tegelijk krimpt het aandeel mensen dat samenwoont (met en zonder kinderen). Ook hier is de groei groter in de regio dan in de gemeente Reusel-De Mierden zelf.

Woningbehoefte

De groei van het aantal huishoudens heeft in beginsel impact op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Reusel-De Mierden en de regio. De huishoudensprognose geeft een indicatie van de **woningbehoefte**.

De provincie Noord-Brabant stelt dat de woonbehoefte in gemeente Reusel-De Mierden tot 2030 stijgt met 510 woningen. Op de lange termijn, in 2040, stijgt de behoefte naar 6.385. Dit zijn **845 extra woningen ten opzichte van 2021**. De groei in de woningbehoefte heeft met name betrekking op de komende 10 jaar, daarna neemt de groei langzaam af.

Met de data in de Bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant kan ook de woonbehoefte voor de regio Zuidoost-Brabant worden vastgesteld. Op de langere termijn, tot 2040, stijgt de behoefte naar 414.385. Dit zijn **61.015 extra woningen ten opzichte van 2021**. Het zwaartepunt, met 17,3%, van deze behoefte ligt in het stedelijk gebied Eindhoven.

Tabel 6 Woningbehoefte Gemeente Reusel-De Mierden en Zuidoost-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2020)

	2021	2030	2040	Ver-schil
Reusel-De Mierden	5.540	6.050	6.385	845
Zuidoost-Brabant	353.370	390.490	414.385	61.015

Aanbod

Huidige capaciteit

In 2021 was de woningvoorraad in de gemeente Reusel-De Mierden 5.605 woningen. Volgens cijfers van het CBS zijn er in dat jaar per saldo 80 woningen bijgekomen⁷.

		Eenpersoons-huishoudens	Samenwon-den zonder kind(ren)	Samenwon-den met kind(ren)	Eenouderhuis-houdens	Overige huis-houdens
Zuidoost Brabant	2021	37,4%	30,0%	25,6%	6,6%	0,4%
	2040	42,3%	26,3%	23,7%	7,1%	0,7%
Reusel-De Mierden	2021	28,0%	34,8%	31,3%	5,6%	0,3%
	2040	35,4%	29,2%	28,0%	6,8%	0,6%

Plancapaciteit

In tabel 7 is de plancapaciteit van de gemeente Reusel-De Mierden en de regio Zuidoost-Brabant uiteengezet, op basis van data van de provincie Noord-Brabant⁸.

- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Reusel-De Mierden omvat 1.145 woningen tussen 2021 en 2030. 700 van deze plannen hebben de status 'hard'. Deze harde plannen staan met name gepland voor de korte en middellange termijn.
- In de regio Zuidoost-Brabant zijn in totaal 80.175 woningbouwplannen voorradig voor de periode 2021-2030. 47.965 van de plannen hiervan hebben de status 'hard'. Het merendeel van de plancapaciteit staat gepland voor de periode 2021-2025.

Tabel 7 Plancapaciteit gemeente Reusel-De Mierden en regio zuidoost-Brabant

Jaar		Gemeente Reusel-De Mierden	Regio Zuidoost-Brabant
1 jan. 2021	Hard	350	24.690
	Zacht	230	32.525
	totaal	580	27.215
2021 - 2025	Hard	335	19.340
	Zacht	155	19.850
	totaal	490	39.190
2026 - 2030	Hard	15	3.935
	Zacht	60	9.840
	Totaal	75	13.770
Totaal		1.145	80.175

Conclusie kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Er is in de gemeente een behoefte van 845 woningen tot 2040 6.050 woningen in 2040. Ook in de regio Zuidoost-Brabant is sprake van een aanzienlijke groei in de woningbehoefte van 61.015 extra woningen tot 2040.
- In de gemeente Reusel-De Mierden zijn 1.145 plannen voorradig, waarvan 700 met een harde status. In 2021 zijn er in de gemeente per saldo 80 woningen bijgekomen, waardoor er een restbehoefte bestaat van ca. 765 woningen (845 minus 80).
- De harde plancapaciteit van 700 woningen, waarvan naar verwachting niet alle woningen uiteindelijk zullen worden gerealiseerd (planvertraging, uitval, etc.), kan niet voorzien in de behoefte tot 2040 en er is sprake van

⁷ CBS (2022), Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (geraadpleegd op 06/07/2022)

⁸ Provincie Noord-Brabant (2022), Monitor Bevolking en Wonen versie juni 2022

een restbehoefte van 65 woningen (behoefte tot 2040 minus gerealiseerde woningen minus harde plancapaciteit). Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen het initiatief op gemeentelijk niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Op regionaal niveau kan worden gesteld dat de harde plancapaciteit ook niet kan voorzien in de woningbehoefte. De harde plancapaciteit van 47.965 woningen kan bij lange na niet voorzien in de behoefte en er is sprake van een restbehoefte van 32.210 woningen (behoefte tot 2040 minus gerealiseerde woningen minus harde plancapaciteit). Dit betekent dat met de toevoeging van per saldo 98 woningen, het initiatief op regionaal niveau voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Er is met name op korte tot middellange termijn behoefte aan extra woningen. Daarna vlakkt de behoefte af. Onderhavig planinitiatief bestaat voor ca. 75% uit de herontwikkeling van bestaande bebouwing. De woningen worden bovendien in de huidige situatie (deels) ook al bewoond. Daarmee voorziet het initiatief op korte termijn in een behoefte zonder de toevoeging van veel nieuwbouw. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is dit een gewenste ontwikkeling.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Kempische visie op Wonen (2019-2023), de Bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant (2020), het Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant (2018). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht⁹. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook naar de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Reusel-De Mierden en de regio Zuid-oost Brabant aan de orde zijn:

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare en woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuiswonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt

de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe. In de gemeente Reusel-De Mierden zal in 2040 16% van de bevolking 75 jaar en ouder zijn. In 2021 was dit nog 8,2%. Tegelijkertijd zal het aandeel inwoners in de categorieën jonger dan 20, 20 tot 34 en 35 tot 54 nagevoeg even groot blijven. Zie hiervoor tabel 8.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien tevens toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Tabel 8 Bevolkingsopbouw gemeente Reusel-De Mierden¹⁰

Leeftijd	2021		2040	
< 20	2.875	21,9%	3.095	22,0%
20 – 34	2.195	16,7%	2.165	15,4%
35 – 54	3.175	24,1%	3.450	24,5%
55 – 74	3.835	29,2%	3.135	22,2%
> 75	1.075	8,2%	2.250	16,0%

Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant (2016)

In 2018 heeft ZKA Leisure Consultants in opdracht van de provincie Noord-Brabant onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de verblijfslocatie in Noord-Brabant¹¹. Uit dit onderzoek blijkt dat 35% van de vakantieparken in de provincie te weinig toekomstperspectief en te weinig kwaliteit hebben. Deze parken liggen vaak niet op goede locaties en er is te weinig in geïnvesteerd. Zoals ook gaande is in de huidige situatie op het park Zwartven, vindt er bij diverse bedrijven oneigenlijk

⁹ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2020), Bevolkingsprognose

¹¹ ZKA Leisure Consultants (2018), Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant

gebruik plaats. Hieronder vallen o.a. het huisvesten van arbeidsmigranten, het permanent wonen en in sommige gevallen zijn er vermoedens van ondermijnende criminaliteit.

Een belangrijkste conclusie is dat (naast de Efteling/Loonse en Drunense Duinen en de Beekse Bergen) de niet-stedelijke delen van de provincie (nog) geen grote toeristische aantrekkingskracht hebben. Op de lange termijn loopt 50% van het aanbod gevaar, dit is een bedreiging van het bredere toeristische product van de provincie. Daarnaast is er een grote druk vanuit huisvestingsmarkten op de parken door de tekorten op de woningmarkt, onder andere voor het huisvesten van arbeidsmigranten of andere vormen van flexwonen.

Om de sector te versterken en de vitaliteit te borgen worden

Tabel 11 Woningvoorraad Reusel-De Mierden 2020

		Aantal	Percentage ¹⁴
Totaal		5.530	100%
Koop		4.286	77,5%
Huur	Woningcorporatie	746	13,5%
	Overige verhuurders	498	9,0%

er drie kernopgaven geschetst:

1. Er zorg voor dragen dat nieuw aanbod nu en in de toekomst vitaal;
2. Kwaliteit van het bestaande aanbod behouden of versterken. Dit door in te zetten op innovatie en door duidelijke keuzes te maken;
3. Niet-vitaal aanbod nieuwe waarde geven, eventueel buiten de verblijfsrecreatiesector door transformatie/herbestemming.

Lokale behoefte

In 2018 heeft de Metropoolregio Eindhoven een woningbehoefte onderzoek uitgebracht. In de Kempische Visie op Wonen zijn deze gegevens uitgewerkt voor de gemeenten binnen de subregio de Kempen. Tabel 9 en 10 laten zien aan welk woningtype en welke prijscategorie behoefte is binnen de gemeente Reusel-De Mierden.

Tabel 9 Gewenst woningtype de Kempen en Reusel-De Mierden (2018)

Gewenst woningtype		Subregio de Kempen	Reusel-De Mierden
Eengezinswoning	Koop	57%	48%
Meergezinswoning	Koop	12%	20%
Eengezinswoning	Huur	13%	19%
Meergezinswoning	huur	19%	14%

Tabel 10 Gewenste prijscategorie Reusel-De Mierden (2018)

Gewenste prijscategorie	Segment	Percentage
< €200.000	Betaalbare koop	36%
€200 – 345.000	Middeldure koop	22%
> €345.00	Dure koop	9%
Koop totaal		67%
< €710	Sociale huur	33%
> €710	Particuliere huur	0%
Huur totaal		33%

Hieruit is te herleiden dat het type woningen waar de grootste behoefte binnen de gemeente Reusel-De Mierden aan is, eengezinswoningen binnen het koop segment zijn, namelijk 48%. Van deze behoefte naar koopwoningen, valt iets meer

dan een derde (36%) binnen de prijscategorie <€200.000 en 22% binnen de categorie €200.000 tot €345.000. De behoefte naar huurwoningen gaat iets meer uit naar eengezinswoningen dan meergezinswoningen en volledig naar woningen binnen het sociale huursegment. Deze uitkomsten komen uit 2018 en woningprijzen zijn sindsdien gestegen. Tot 2021 is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in gemeente Reusel-De Mierden met 38,7% gestegen¹². Het volledig voorzien in de behoefte zoals geschetst in de Kempische Visie op Wonen is niet realistisch gezien de huidige markt.

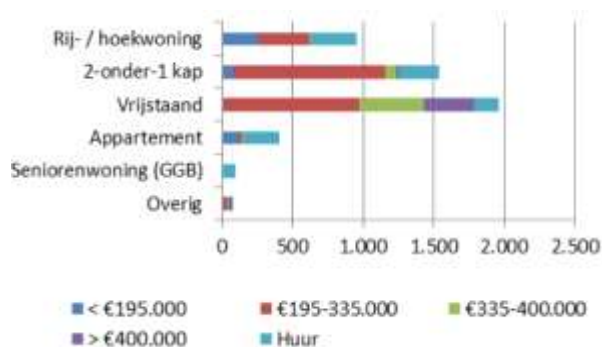
Kwalitatief aanbod

Het overgrote aandeel (77,5%, op basis van cijfers van de VNG) van de woningen in de gemeente Reusel-De Mierden zijn koopwoningen. Iets minder dan een kwart van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen (22,5%). Daarvan is 13,5% in eigendom van woningcorporaties (ca. 746). Zie tabel 11 voor een verdeling van het eigenaarschap in de woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen in Reusel-De Mierden ligt flink onder het provinciaal (27,3%) en het landelijk gemiddelde (28,8%)¹³.

¹² CBS (2022), Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio

¹³ CBS (2021), Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio

¹⁴ VNG (2022), Rapport corporatiesector Reusel-De Mierden op 31/12/2020



Figuur 3 Samenstelling huidige woningvoorraad Reusel-De Mierden (bron: Woonvisie 2018)

In 2017 is de samenstelling van de woningvoorraad uiteen gezet door de gemeente, zie figuur 3. Hieruit is te herleiden dat het grootste aandeel woningen binnen de gemeente vrijstaande woningen zijn met een WOZ-waarde tussen de €195.000 en €335.000. Ook zijn er in de gemeente relatief veel 2-onder-1-kap woningen in dezelfde prijsklasse.

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De woningleegstand in gemeente Reusel-De Mierden is volgens cijfers van het CBS (2021) lager dan de frictieleegstand: namelijk 1,4%¹⁵. Dat is een indicatie dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. De woningleegstand in Metropoolregio Eindhoven is gemiddeld 1,9%. Dit is ook iets lager dan de frictieleegstand. Landelijk is de leegstand 2,4%¹⁶. Zowel op lokaal als regionaal niveau staan er dus gemiddeld minder woningen leeg dan het Nederlands gemiddelde.

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de kwalitatieve behoefte aan de beoogde type woningen, met name sociaal, groot is.

Bovendien betreft het een herontwikkeling van een vervallen en niet goed functionerend recreatieterrein, waarvoor geen nieuwe kansen in de markt liggen. Het planinitiatief draagt bij aan het voorkomen van meer leegstand en biedt kansen voor wonen op een unieke locatie. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'Zwartven' in de gemeente Reusel-De Mierden voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de provincie Noord-Brabant heeft circa 35% van de recreatieparken weinig kwaliteit en toekomstperspectief. Het recreatiepark Zwartven is hier een van. Deze parken vormen een bedreiging voor het bredere toeristische product van de provincie. Daarnaast vindt er regelmatig oneigenlijk gebruik plaats van de parken. Vanuit de provincie is er daardoor behoefte aan herbesteding van deze parken. Onderhavig planinitiatief voorziet in deze behoefte.
- In de huidige situatie is meer dan driekwart van de woningvoorraad in gemeente Reusel-De Mierden koopwoningen. Het overgrote deel van de woningen zijn vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen in de prijsklasse €195.000 – 335.000. In de toekomst zal het aandeel ouderen (>75 jaar) in gemeente Reusel-De Mierden stij-

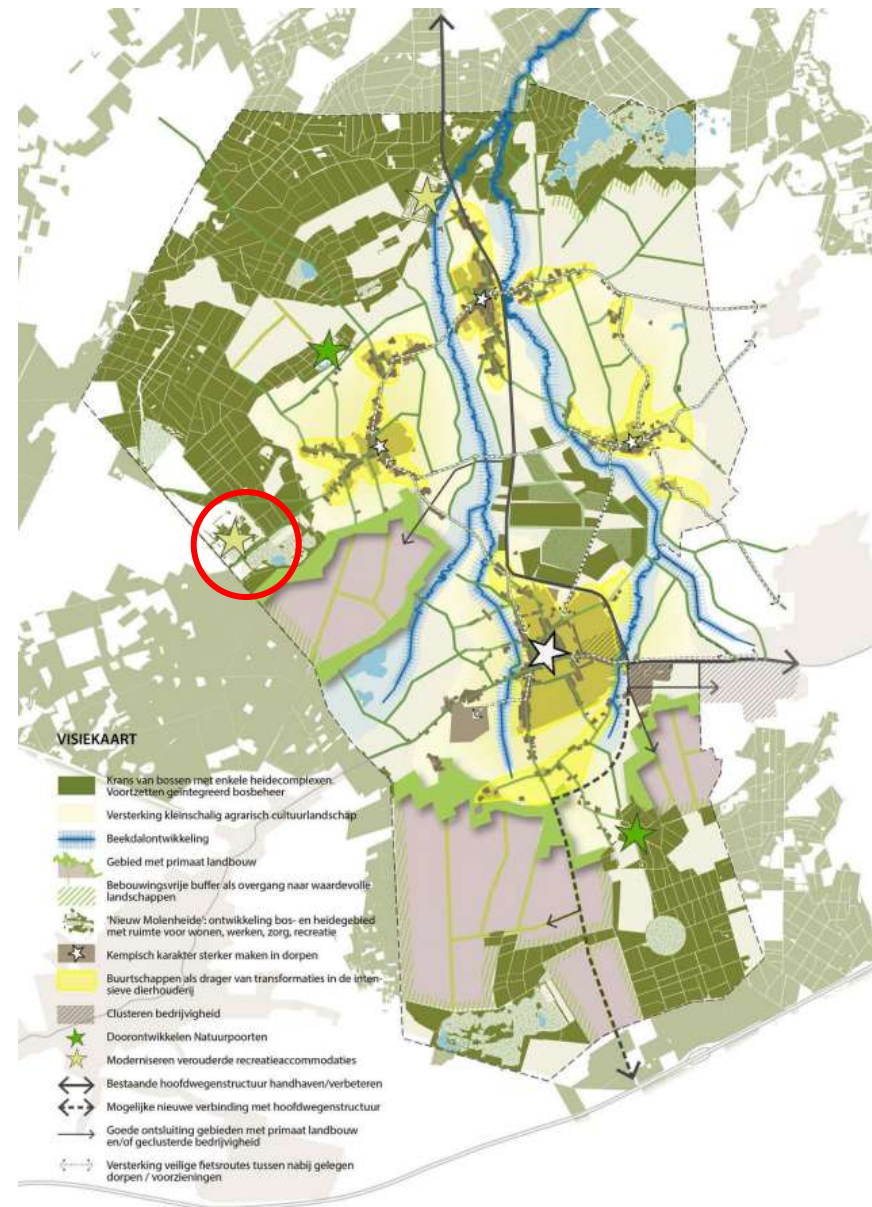
gen. Het aandeel inwoners onder de 55 jaar zal nageenog gelijk blijven. Hieruit kan worden afgeleid dat, ondanks de stijging van het aantal ouderen, er een behoefte blijft aan eengezinswoningen in de toekomst.

- In het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan meer eengezinswoningen. Het initiatief voorziet in een behoefte naar eengezinswoningen. De 72 recreatiewoningen die een herbesteding krijgen tot reguliere woningen, staan er in de huidige situatie al. Als gevolg hiervan hebben deze een vaste afmeting (tussen de ca. 150 – 200 m² BVO). Er wordt uitgegaan van een verkoopprijs van ca. €3.500,- per m², waarmee de woningen in het dure segment komen te vallen. Gezien de stijging van de woningwaarde sinds het behoefteonderzoek in 2018, kan worden verondersteld dat deze woningen voorzien in een kwalitatieve behoefte. Het volledig voorzien in de behoefte zoals geschetst in de Kempische Visie op Wonen is niet realistisch gezien de huidige markt.
- In het behoefteonderzoek werd ook geconstateerd dat er een behoefte is aan meer woningen in het goedkope segment. Van de nieuw te realiseren woningen, krijgt 57,8% een bijzondere woonvorm en zullen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hiermee wordt meer dan de gemeentelijke norm van 40% sociale huur behaald en voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte.

¹⁵ CBS (2021), Landelijke Monitor Leegstand 2021

¹⁶ CBS (2021), <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/47/begin-2021-stond-2-4-procent-van-de-woningen-leeg> (geraadpleegd 15/06/2022)

Bijlage 2: Visiekaart Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden



Figuur 4 visiekaart Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden