

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Loo 109 Bergeijk**

datum
27 november 2020

opdrachtgever
Gemeente Bergeijk

projectnummer
P02710

opgesteld door
GW, DB

i.a.a.
JR

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Loo 109 Bergeijk

Aanleiding

De gemeente Bergeijk is voornemens om de locatie van de voormalige St. Bernardusschool in 't Loo te herbestemmen naar woningbouw (ontwikkeling Loo 109), ten behoeve van 14 woningen. Door de verhuizing van de St. Bernardusschool naar een nieuw gebouw aan de Terlostraat is het voormalige schoolgebouw aan 't Loo leeg komen te staan en inmiddels gesloopt (figuur 1).

Binnen het huidige bestemmingsplan 't Loo Bergeijk (vastgesteld 28-04-2011) is de beoogde ontwikkeling Loo 109 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'.

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Vanaf 12 woningen moet een ontwikkeling immers als zodanig worden beschouwd. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 14 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

Planinitiatief

De planlocatie ligt in het zuidwesten van de gemeente Bergeijk (figuur 1). Het planinitiatief (figuur 2) bestaat uit zes grondgebonden sociale huurwoningen, zeven microwoningen (koop) en één vrijstaande koopwoning (tabel 1).

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Functie	Aantal
Sociale huurwoningen, grondgebonden	6
Microwoningen, koop	7
Vrijstaande woning, koop	1
Totaal	14

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 14 woningen 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht 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 voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Monitor bevolking en wonen (versie maart 2020)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2017

- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2018
- Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant 2016
- Kempische Visie op Wonen 2019-2023
- Toekomstvisie Bergeijk 2019-2022
- Presentatie woningbouwprogramma dorpsraden (februari 2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder. In de bijlage is een nadere onderbouwing van de behoefte opgenomen.



Figuur 1: Ligging planlocatie te Bergeijk



Figuur 2: Beoogde inrichting planlocatie

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Loo 109 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 14 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 14 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

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 kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Bergeijk als primair verzorgingsgebied en de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden) als secundair verzorgingsgebied, waarbij ook de aanvullende woningbehoefte vanuit de Metropoolregio Eindhoven op hoofdlijnen wordt geanalyseerd.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting op deze conclusie. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Loo 109 in Bergeijk voorziet met de realisatie van 14 woningen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de gemeente Bergeijk en subregio de Kempen neemt de bevolking tot 2030 nauwelijks meer toe, respectievelijk met 0,0% en 0,5%. In de Metropoolregio Eindhoven neemt de bevolking nog wel toe met circa 1,9%. Daarentegen laat de huishoudensprognose in alle gebieden een relatief sterke groei zien.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Bergeijk 750 woningen tot 2030, en 630 woningen tot 2028. Deze opgave van 630 woningen neemt de gemeente Bergeijk als leidraad in de uitwerking van het woningbouwprogramma. Ook voor de Kempen en MRE wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 2.560 en 30.030 woningen.
- Vanuit de actuele plancapaciteit die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Bergeijk als in de regio De Kempen. Op basis van de match van de woningbehoefte en de bestaande plannen is te zien dat er in de gemeente Bergeijk nog ruimte is voor circa 375 woningen tot 2030. Dit is de vraag die nog met plannen kan worden ingevuld in de gemeente. Specifiek voor de kern Bergeijk is er tot 2028 een opgave van 347 woningen. Daartegenover staan 207 woningen met een

harde status en 367 woningen met een zachte planstatus. Dat betekent dat er tot 2028 nog behoefte is aan locaties voor 140 woningen (347 minus 207) in de kern Bergeijk.

- Hoewel er voldoende plancapaciteit bestaat om in de woningbehoefte in De Kempen en gemeente Bergeijk te voorzien, ligt er een opgave om een deel van de zachte plannen om te zetten naar harde plannen. Dit betekent dat het planinitiatief Loo 109 kan worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit en voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het planinitiatief is gemeentelijk ook opgenomen binnen de zachte, in voorbereiding zijnde plancapaciteit en aangemerkt als voorkeurslocatie voor woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief Loo 109, waarbinnen zes sociale huurwoningen, zeven microwoningen (koop) en één vrijstaande koopwoning beoogd zijn, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de Kempengemeenten is aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen: minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. Dit vanwege de mismatch die bestaat tussen de behoefte aan goedkopere en middeldure eengezinskoopwoningen en betaalbare huurwoningen enerzijds en het aanbod van duurder grondgebonden koopwoningen anderzijds. Bijna het gehele woningbouwprogramma van het initiatief (13 van de 14 woningen) wordt gerealiseerd binnen het sociale segment (huur en koop) en daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de 40%-regel ter bevordering van het aanbod in het sociale segment.
- Met het realiseren van zes sociale huurwoningen en zeven microwoningen (koop) zet het initiatief in op het vergroten van het aanbod in het betaalbare prijssegment.

Bovendien richt het initiatief zich specifiek op de doelgroepen met een lager inkomen en starters. Juist aan dit type woningen is in de gemeente Bergeijk behoefte. In de vraag naar goedkopere en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen kan onvoldoende worden voorzien door de bestaande woningvoorraad, die juist veelal bestaat uit grondgebonden koopwoningen in de hogere prijsklassen.

- De gemeente Bergeijk streeft bij nieuwbouw naar 30% sociale huur. Kijkend naar de totale bestaande kwalitatieve plancapaciteit in de gemeente wordt aan deze doelstelling op dit moment nog onvoldoende voldaan. In plaats daarvan wordt het merendeel van de woningen in de gemeente Bergeijk gerealiseerd in de vrije koopsector en is slechts 13-14% van de harde plancapaciteit gereserveerd voor sociale huur. Het woningbouwprogramma van het initiatief Loo 109 zet in op ca. 40% sociale huur. Het initiatief voldoet daarmee aan de gemeentelijke doelstelling van minimaal 30% en draagt bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad binnen het verzorgingsgebied.
- Tot slot wordt op provinciaal, regionaal en lokaal niveau primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). Het initiatief voorziet in deze behoefte door de voormalige locatie van de St. Bernardusschool te transformeren naar woningbouw.

Geen onaanvaardbare effecten

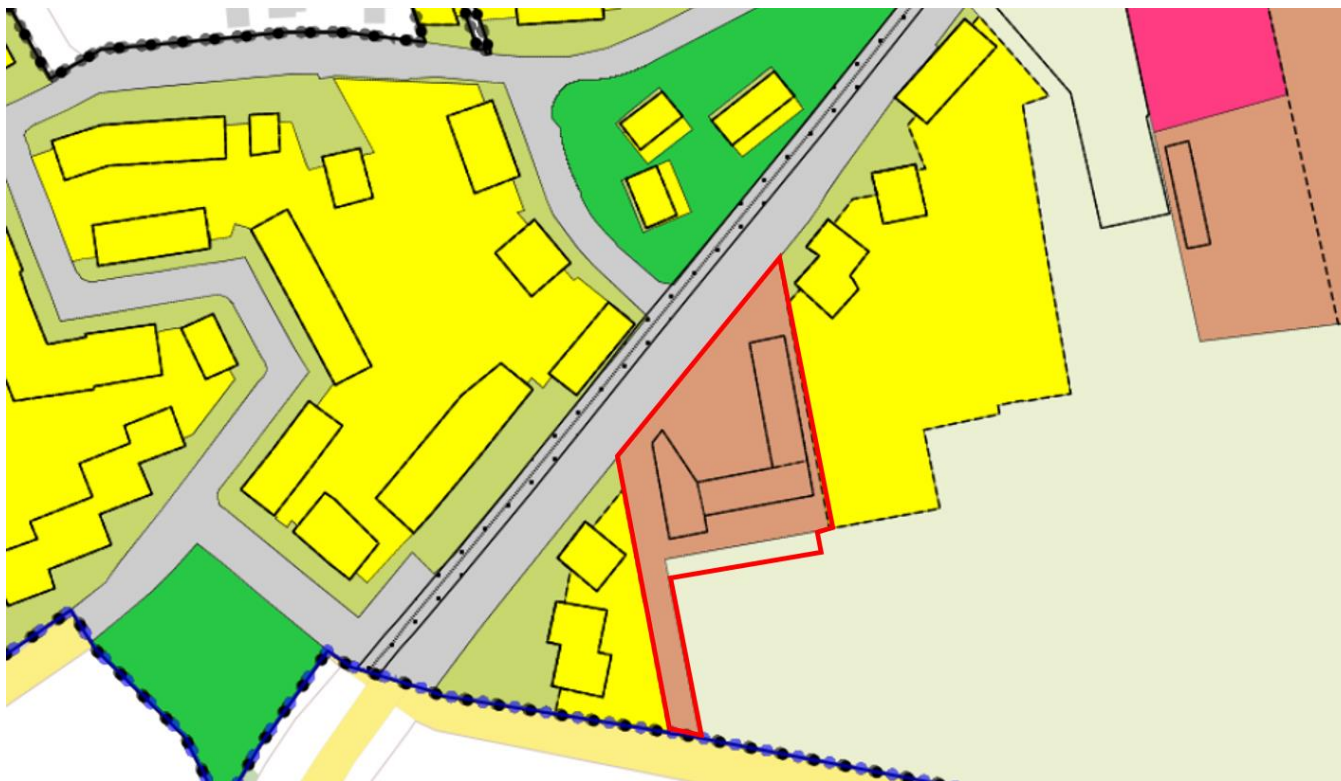
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na realisatie van het initiatief Loo 109 behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De 'claim' van het initiatief is kleiner dan de totale woningbehoefte. Daarnaast wordt met het initiatief een vrijkomende locatie herontwikkeld wat bijdraagt aan

het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Bergeijk.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 't Loo Bergeijk de volgende bestemmingen: 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch'. Het gebied dat bestemd is als 'Agrarisch' is een zeer beperkt deel van het plangebied, namelijk de lichtgroene rand aan de zuidzijde van het plangebied (figuur 3).

Dit betekent dat het plangebied voor het overgrote deel een stedelijke functie heeft. Bovendien ligt de planlocatie in een gebied waar woningbouw overheerst en daarmee is sprake van een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing'. Dit maakt dat de conclusie is dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Dit maakt een nadere motivatie op dit punt niet nodig.



Figuur 3: Afbakening planlocatie (rood omlijnd) bestemmingsplan 't Loo Bergeijk

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.

Uit onderstaande tabel blijkt dat 58% van alle verhuisbewegingen in de gemeente Bergeijk voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het verzorgingsgebied van Bergeijk voor wat betreft verhuisbewegingen voornamelijk uit gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven (87%). Met name de verhuisrelatie met de gemeenten Eindhoven (7%) en Valkenswaard (7%) is sterk. Kijkend naar het woningbouwprogramma (voornamelijk sociale huur en goedkope koop) zal het initiatief naar verwachting met name

doelgroepen aantrekken vanuit de eigen gemeente en omliggende gemeenten.

Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Bergeijk en het secundaire verzorgingsgebied als de subregio de Kempen, waarbij ook de aanvullende woningbehoefte vanuit de Metropoolregio Eindhoven (MRE) op hoofdlijnen wordt geanalyseerd.

B1.2 Kaderstellend beleid

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 Gemeente Bergeijk valt binnen de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

Provincie Noord-Brabant

De **Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020)** vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen 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 dien-aangaande 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.

In de **Structuurvisie provincie Noord-Brabant (herziening 2014)** wordt benoemd dat bij de opgave voor wonen het accent sterker verlegd wordt naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Tabel 2 Verhuizingen binnen en naar gemeente Bergeijk (CBS, Verhuisbewegingen 2018)

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Bergeijk	Bergeijk	58%
Vanuit subregio de Kempen (incl. Bergeijk)	Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden	64%
Vanuit subregio de Kempen (incl. Bergeijk) + Eindhoven + Valkenswaard	Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden, Eindhoven, Valkenswaard	78%
Vanuit Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven (incl. Bergeijk en omliggende gemeenten)	Bergeijk, Asten, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	87%

Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. In het landelijk gebied (o.a. Bergeijk) bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

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

- 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 transformatieopgaven, 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.

Regionaal

In de **Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant (2016)** komen de gemeenten in Zuidoost-Brabant (Metropoolregio Eindhoven)samen tot kwantitatieve regionale woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026. Regionaal wordt voor een deel gekeken naar mogelijkheden voor herbestemming met woningbouw. Naast inbreiden op lege onbebouwde plekken en herstructurering of uitbreiden, wordt de afweging voor woningbouwontwikkeling verbreed met de mogelijkheden die bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed bieden.

De provincie vraagt in de Brabantse Agenda wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de **Kempische visie op wonen 2019-2023** geven de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden dit perspectief. Voor de komende jaren zien de gemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

- Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier. Daarbij primair inzetten op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties).
- Behoud voor betaalbaar wonen met extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huur-

woningen: minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.

- Zorg voor elkaar faciliteren. De komende jaren sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.
- In 2025 willen de gemeenten energieneutraal zijn. De gemeenten willen gezamenlijk tot concrete ambities voor het verduurzamen van de huur- en koopwoningvoorraad komen.
- Werken én wonen. Nergens is de economische groei zo groot als in de regio Eindhoven. De subregio wil de woonmogelijkheden voor buitenlandse werknemers vergroten, zodat mogelijke ‘lasten’ afnemen en de ‘lusten’ toenemen.

Gemeente Bergeijk

De koers voor de functie wonen in de **Structuurvisie Bergeijk (2010)** draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

In de **Toekomstvisie Bergeijk 2019-2022** is het behoud van de leefbaarheid in de kernen dé kernambitie en tegelijkertijd een grote opgave voor de gemeente Bergeijk. Cruciaal voor het behoud van de leefbaarheid is het op peil houden van het voorzieningenniveau met aandacht voor jong en oud. Specifiek geldt voor wonen dat door de toename van het aantal

65-plussers de behoefte aan eenpersoonswoningen zal toenemen en om jongeren te kunnen behouden, zal ook op hen de woningvoorraad afgestemd moeten worden.

In de **Presentatie woningbouwprogramma dorpsraden (februari 2020)** zet de gemeente in op maatregelen voor het stimuleren van extra (sociale) woningbouw en het bouwen van woningen voor de doelgroepen starters, senioren en zorg:

- Bijdrage/korting grondprijs voor realisatie sociale huurwoningen. Corporaties kunnen hierdoor meer sociale huurwoningen in de gemeente realiseren.
- Preventieve mantelzorgwoningen. De regeling biedt de mogelijkheid van voorsorteren op toekomstige mantelzorg en voorziet in behoefte 'langer thuis blijven wonen'.
- Bij nieuwbouw streven naar 30% sociale huur.
- Mogelijkheden voor 'meergeneratiewoningen' door te voorzien in de groeiende behoefte aan kleinere woningen (voor starters, senioren, alleenstaanden).
- Mogelijkheid bouwen woning op eigen grond.
- Vereveningsfonds sociale woningbouw oprichten.
- Realisatie nieuwe woningbouwlocaties waarbij geldt inbreiding voor uitbreiding.

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 **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017)**. 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

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant (2017) blijkt dat de bevolking in de gemeente Bergeijk tot 2030 nauwelijks meer groeit. Hetzelfde geldt voor de regio De Kempen als geheel (tabel 3). Het aantal inwoners in de MRE groeit met circa 1,9% tot 2030. Daarentegen groeit het aantal huishoudens in de gemeente Bergeijk en de subregio nog wel, respectievelijk met 6,6% en 5,9%. Ook in de MRE als geheel groeit het aantal huishoudens tot 2030 met circa 6,2% (tabel 4). Dit is in lijn met het landelijke beeld van huishoudensverdunding.

Woningbehoefte

Een toenemend huishoudensaantal is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen (tabel 5). Voor zowel de gemeente Bergeijk als de regio De Kempen is er sprake van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: +750 woningen in de gemeente Bergeijk en +2.560 woningen in de regio De Kempen. Er wordt aangesloten bij het 'scenario hoog' van de provincie Noord-Brabant aangezien de Kempische gemeenten dit scenario ook als richtlijn nemen in hun woonvisie en woningbouwprogramma. De Kempengemeenten hanteren de verwachte woningbehoefte tot 2028 voor het woningbouwprogramma in plaats van 2030. Tot 2028 is er behoefte aan +2.440 woningen in de Kempen en +630 woningen in de gemeente Bergeijk.

Aanbod

In de Kempen staan ruim 30.100 woningen waarvan 7.870 in de gemeente Bergeijk. Het merendeel van de woningen is gebouwd in de jaren zestig en zeventig. In de periode 2012-2018 zijn er circa 69 woningen per jaar gerealiseerd in de gemeente Bergeijk (Presentatie woningbouwprogramma dorpsraden februari 2020). Meer dan de helft van deze woningen is gerealiseerd in Bergeijk (incl. Loo). De overige woningen

zijn gerealiseerd in de kleinere kernen binnen de gemeente (Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven, Weebosch). Daarbij blijkt dat de realisatie van sociale huurwoningen achterblijft en er vraag is naar woningen voor de doelgroepen.

Plancapaciteit

Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Bergeijk als in de regio De Kempen (tabel 6).

- De netto plancapaciteit in De Kempen (inclusief Bergeijk) bedraagt in totaal 2.640 woningen, waarvan 2.000

Tabel 3: Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Bergeijk	18.638	18.620	18.635	0,0%
De Kempen	71.457	71.460	71.805	0,5%
MRE	780.753	785.620	795.670	1,9%

Tabel 4: Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Bergeijk	7.778	8.125	8.295	6,6%
De Kempen	29.733	30.855	31.475	5,9%
MRE	353.341	367.015	375.410	6,2%

Tabel 5: Woningbehoefte tot 2030 (scenario hoog)

	2020	2025	2030	Vershil
Bergeijk	7.870	8.375	8.620	+750
De Kempen	30.187	31.850	32.750	+2.560
MRE	345.866	364.600	375.900	+30.030

woningen t/m 2028. Een deel van de totale plancapaciteit wordt al ingevuld met harde plannen. In totaal hebben 1.615 een harde status. Als dat wordt afgezet tegen de provinciale woningbouwbehoefte houdt dat in dat er nog ruimte is voor circa 945 aanvullende woningen tot 2030.

- Daarnaast is voor de gemeente Bergeijk de plancapaciteit bekend, namelijk een totaal van 800 woningen, waarvan 500 woningen t/m 2028. Van deze 800 woningen hebben 375 woningen de status hard. Als dat wordt afgezet tegen de provinciale woningbouwbehoefte is er nog ruimte voor 375 extra woningen tot 2030.
- Dit betekent dat er voor de gemeente Bergeijk en de regio De Kempen voldoende totale plancapaciteit bestaat om in de benodigde woningbehoefte (zie tabel 5) te voorzien, maar onvoldoende van deze plancapaciteit heeft een harde status. Daardoor is er ruimte voor aanvullende woningbouwplannen.

In de Presentatie woningbouwprogramma dorpsraden (februari 2020) gaat de gemeente Bergeijk zelf uit van een opgave van 630 woningen voor de gemeente, op basis van de provinciale prognose tot 2028 (zoals ook wordt gehanteerd in de Kempische visie op wonen). Daartegenover staan 299 woningen met een harde planstatus en 533 woningen met een zachte planstatus. Er is dus voldoende totale plancapaciteit om in de behoefte te voorzien, maar onvoldoende harde plancapaciteit. Van de zachte plancapaciteit zijn op dit moment 127 woningen in voorbereiding. Dit betekent dat, om in de opgave van 630 woningen te voorzien, er nog locaties nodig zijn voor 204 woningen tot 2028 (630 minus 299 minus 127 woningen).

Specifiek voor de kern Bergeijk (incl. Hof/Loo) is er tot 2028 een opgave van 347 woningen. Daartegenover staan 207 woningen met een harde status en 367 woningen met een zachte planstatus. Dat betekent dat er nog behoefte is aan

locaties voor 140 woningen (347 minus 207). Binnen de zachte plancapaciteit zijn 55 woningen in voorbereiding, waaronder het onderhavige planinitiatief in de voormalige Bernardusschool. Het initiatief is met 15 woningen opgenomen in de zachte plancapaciteit en aangewezen als voorkeurslocatie voor woningbouw.

Conclusie

Het initiatief Loo 109 in Bergeijk voorziet met de realisatie van 14 woningen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de gemeente Bergeijk en subregio de Kempen neemt de bevolking tot 2030 nauwelijks meer toe, respectievelijk met 0,0% en 0,5%. In de Metropoolregio Eindhoven neemt de bevolking nog wel toe met circa 1,9%. Daartegenover laat de huishoudensprognose in alle gebieden een relatief sterke groei zien.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Bergeijk 750 woningen tot 2030, en 630 woningen tot 2028. Deze opgave van 630 woningen neemt de gemeente Bergeijk als leidraad in de uitwerking van het woningbouwprogramma. Ook voor de Kempen en MRE wordt een kwantitatieve woningbehoefte verwacht, van respectievelijk 2.560 en 30.030 woningen.
- Vanuit de actuele plancapaciteit die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Bergeijk als in de regio De Kempen. Op basis van de match van de woningbehoefte en de bestaande plannen is te zien dat er in de gemeente Bergeijk nog ruimte is voor circa 375 woningen tot 2030. Dit is de vraag die nog met plannen kan worden ingevuld in de gemeente. Specifiek voor de kern Bergeijk is er tot 2028 een opgave van 347 woningen. Daartegenover staan 207 woningen met een

Tabel 6 Plancapaciteit afgezet tegen behoefte (Monitor Wonen, 2020 en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2017)

	Plancapaciteit (Monitor Wonen 2020)			Behoefte tot 2030 (Provincie Noord-Brabant)	Ruimte (behoefte minus harde plancapaciteit)
	Totaal	waarvan hard	waarvan zacht		
Bergeijk	800	375	425	750	375
De Kempen	2.640	1.615	1.025	2.560	945
MRE	43.120	27.535	15.580	30.030	2.495

	Plancapaciteit t/m 2028 (Monitor Wonen 2020)			Behoefte tot 2028 (Provincie Noord-Brabant)	Ruimte (behoefte minus harde plancapaciteit)
	Totaal (t/m 2028)	waarvan hard	waarvan zacht		
Bergeijk	500	345	155	630	285
De Kempen	2.000	1.310	690	2.440	1.130
MRE	40.695	26.570	14.120		

		Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	De Peel	De Kempen
koop	goedkoop	10%	6%	6%	6%	11%
	betaalbaar	9%	11%	15%	13%	12%
	middelduur	18%	21%	27%	26%	29%
	duur	12%	13%	18%	17%	18%
	totaal	49%	51%	66%	62%	71%
huur	goedkoop	7%	2%	3%	4%	2%
	betaalbaar	31%	33%	19%	25%	17%
	middelduur	12%	14%	12%	9%	9%
	duur	1%	0%	1%	0%	0%
	totaal	51%	49%	34%	38%	29%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

Figuur 4: Gewenste prijs nieuwe woning per subregio MRE

Gewenst woningtype	Kempen	Accent per gemeente			
		Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden
Eengezins (koop)	1.380	56%	62%	61%	48%
Meergezins (koop)	295	12%	7%	10%	20%
Eengezins (huur)	305	12%	14%	16%	19%
Meergezins (huur)	460	20%	18%	14%	14%
Totaal	2.440	100%	100%	100%	100%
< € 200.000	825	38%	30%	29%	36%
€200-345.000	625	24%	27%	26%	22%
> €345.000	225	6%	12%	16%	9%
Koop totaal	1.675	68%	69%	71%	67%
< €710	675	29%	23%	28%	33%
> €710	90	3%	8%	1%	0%
Huur totaal	765	32%	31%	29%	33%

Bron: MRE (2018), Woningmarktonderzoek Woningstichting De Zaligheden (2018)

Figuur 5: Woningbehoefte per segment Kempengemeenten

	Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden
< Huurtoeslag	+25	+45	+20	+50
Huurtoeslag - €36.800	+15	+25	+15	+45
€36.800 - €41.055	+5	+5	0	+5
> €41.055	+15	+20	0	+5
Totaal basisbehoefte	+55	+95	+35	+110
Extra vraag als gevolg van overige factoren ³	+125	+90	+95	+70
Totale vraag	+180	+185	+130	+180

Bron: Woningmarktanalyse Woningstichting De Zaligheden (2018)

Figuur 6: Verwachte ontwikkeling behoefte aan sociale huur tot 2028

harde status en 367 woningen met een zachte planstatus. Dat betekent dat er tot 2028 nog behoefte is aan locaties voor 140 woningen (347 minus 207) in de kern Bergeijk.

- Hoewel er voldoende plancapaciteit bestaat om in de woningbehoefte in De Kempen en gemeente Bergeijk te voorzien, ligt er een opgave om een deel van de zachte plannen om te zetten naar harde plannen. Dit betekent dat het planinitiatief Loo 109 kan worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit en voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het planinitiatief is gemeentelijk ook opgenomen binnen de zachte, in voorbereiding zijnde plancapaciteit en aangemerkt als voorkeurslocatie voor woningbouw.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant (2017) blijkt dat in de Kempen met name behoefte is aan middeldure koopwoningen (29%), dure koopwoningen (18%) en betaalbare huurwoningen (17%), zie figuur 4. Het woningbehoefte-onderzoek Metropoolregio Eindhoven (2018) bevestigt dit beeld. Hieruit blijkt dat de grootste woningbehoefte voor de Kempengemeenten te zien is bij de grondgebonden koopwoningen tot €200.000, gevolgd door grondgebonden woningen tussen de €200.000 en €345.000.

Figuur 5 geeft een overzicht van de regionale tekorten, met accenten voor de segmenten waar per gemeente de meeste behoefte aan is. In de gemeente Bergeijk is met name behoefte aan **eengezinskoopwoningen in het goedkopere en middeldure segment**. Ook de behoefte aan **huurwoningen** is relatief groot met 32%, waarvan het merendeel van de

behoefte zich richt op huurwoningen < €710 (**sociale segment**).

In opdracht van Woningstichting De Zaligheden is begin 2018 een analyse gemaakt van de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen in De Kempen, uitgesplitst naar de basisbehoefte en extra vraag als gevolg van overige factoren (o.a. toename van goedkope scheefheid vanwege beperkte doorstroommogelijkheden naar de particuliere sector, extra vraag van vergunninghouders, extra vraag door uitstroom beschermd wonen, afname voorraad door verkoop). Voor de gemeenten is de basisbehoefte het uitgangspunt voor de toekomstige woningbouwopgave voor de sociale huur. Op basis hiervan komt de benodigde toevoeging aan sociale huurwoningen in de Kempen voor de komende tien jaar uit op ca. 295 woningen (basisbehoefte), met een extra vraag van 380 woningen. Voor de gemeente Bergeijk ligt de verwachte basisbehoefte aan **sociale huurwoningen** op ca. 55 woningen met een extra vraag van 125 woningen (figuur 6).

Kwalitatief aanbod

- In de Kempengemeenten staan relatief veel ruime, grondgebonden (koop)woningen. Circa 86% van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, terwijl dat percentage gemiddeld in de MRE op 75% ligt. Hoewel het merendeel van de woningvoorraad uit grondgebonden woningen bestaat, ligt het aantal appartementen in de grotere kernen (Bladel, Hapert, Reusel, Eersel en Bergeijk) wat hoger dan in de andere kleinere kernen.
- Daarnaast heerst in de Kempen een sterke koopwoningcultuur. Ook ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning relatief hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt waardoor de doorstroommogelijkheden (bijvoorbeeld van een sociale huurwoning naar een koopwoning) ook beperkt zijn. Het planinitiatief zet in op het realiseren van betaalbare woningen (huur en koop)

en draagt daarmee bij aan een meer evenwichtigere woningvoorraad.

- Met 16% van de totale woningvoorraad vormt de sociale huursector een relatief klein aandeel binnen de Kempische woningvoorraad. Zeker als we dat vergelijken met het aandeel sociale huur in de MRE (28%) of landelijk (30%). In de kernen Eersel, Bergeijk en Bladel staat ruim de helft van de totale sociale huurvoorraad in de Kempen. Ook het aandeel particuliere huur blijft in de Kempengemeenten iets achter. In de Kempen ligt dat aandeel op 9% van de totale woningvoorraad, waar dat MRE-breed op 12% en landelijk op 13% ligt.

Kwalitatieve plancapaciteit

De Presentatie woningbouwprogramma dorpsraden (februari 2020) geeft inzicht in welke kwalitatieve plancapaciteit er in de gemeente op stapel staat.

- Circa 71% van de harde plancapaciteit in de gemeente betreft vrije sector koopwoningen. De overige woningen worden gerealiseerd in het huursegment, waarvan 13% in de sociale huursector.
- Een vergelijkbaar beeld geldt voor de harde plancapaciteit voor de kern Bergeijk: ca. 72% van de harde plannen betreft vrije sector koopwoningen. De overige woningen betreffen huurwoningen, waarvan 14% sociale huur.
- Op dit moment wordt 26% van de zachte plannen in de gemeente gerealiseerd in het koopsegment en 5% van de zachte plannen betreft sociale huur. Voor de overige woningen is nog onbekend in welk segment zij worden gerealiseerd.

In de harde plancapaciteit zijn 40 sociale huurwoningen bekend, in de zachte plancapaciteit 20 sociale huurwoningen. De gemeente heeft de doelstelling gesteld om bij nieuwbouw

te streven naar 30% sociale huur. Er is nog ruimte voor 204 woningen¹, waarvan er conform de 30%-regel 61 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat er $40 + 20 + 61 = 121$ sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd van de 630 woningen waarvoor een opgave ligt. In deze behoefte wordt nog onvoldoende voorzien.

Conclusie

Het planinitiatief Loo 109, waarbinnen zes sociale huurwoningen, vijf microwoningen (koop) en één vrijstaande koopwoning beoogd zijn, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de Kempengemeenten is aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen: minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. Dit vanwege de mismatch die bestaat tussen de behoefte aan goedkopere en middeldure eengezinskoopwoningen en betaalbare huurwoningen enerzijds en het aanbod van duurdere grondgebonden koopwoningen anderzijds. Bijna het gehele woningbouwprogramma van het initiatief (13 van de 14 woningen) wordt gerealiseerd binnen het sociale segment (huur en koop) en daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de 40%-regel ter bevordering van het aanbod in het sociale segment.
- Met het realiseren van zes sociale huurwoningen en zeven microwoningen (koop) zet het initiatief in op het vergroten van het aanbod in het betaalbare prijssegment. Bovendien richt het initiatief zich specifiek op de doelgroepen met een lager inkomen en starters. Juist aan dit type woningen is in de gemeente Bergeijk behoefte. In de vraag naar goedkopere en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen kan onvoldoende worden voorzien door de bestaande woningvoorraad, die juist veelal

bestaat uit grondgebonden koopwoningen in de hogere prijsklassen.

- De gemeente Bergeijk streeft bij nieuwbouw naar 30% sociale huur. Kijkend naar de totale bestaande kwalitatieve plancapaciteit in de gemeente wordt aan deze doelstelling op dit moment nog onvoldoende voldaan. In plaats daarvan wordt het merendeel van de woningen in de gemeente Bergeijk gerealiseerd in de vrije koopsector en is slechts 13-14% van de harde plancapaciteit gereserveerd voor sociale huur. Het woningbouwprogramma van het initiatief Loo 109 zet in op ca. 40% sociale huur. Het initiatief voldoet daarmee aan de gemeentelijke doelstelling van minimaal 30% en draagt bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad binnen het verzorgingsgebied.
- Tot slot wordt op provinciaal, regionaal en lokaal niveau primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). Het initiatief voorziet in deze behoefte door de voormalige locatie van de St. Bernardusschool te transformeren naar woningbouw.

¹ Lokale uitwerking woningbouwprogramma (2020): opgave minus harde plannen minus plannen in voorbereiding is ruimte oftewel $630 - 299 - 127 = 204$.