

project
Ladder voor duurzame verstedelijking, appartementen Eerde

datum
26 februari 2021

opdrachtgever
Stichting Heilige Antonius Abt Kerk (SHAAK)

projectnummer
P02535

opgesteld door
LVe, FS

i.a.a.
MvD

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Stichting Heilige Antonius AbtKerk (SHAAK) is voornemens maximaal 25 appartementen te realiseren in een deel van het gemeentelijke monument de Antonius Abtkerk en in nieuwbouw. De ontwikkeling voorziet tevens in een school en kinderopvang.

Stichting Heilige Antonius Abt Kerk (SHAAK) is voornemens om een deel van de Antonius Abtkerk te herontwikkelen en nieuwbouw te realiseren betreffende appartementen (woonfunctie), een school en kinderopvang (beide maatschappelijke functies). De kapel van de kerk blijft in gebruik voor gelovigen. De school wordt deels in de kerk en deels in de aanbouw aan de kerk gerealiseerd. Een nieuw appartementengebouw biedt ruimte voor 4 à 5 appartementen. Op de eerste verdieping van de aanbouw komen 7 appartementen met mogelijkheid tot omzetting naar schoollokalen. Op de begane grond wordt 1 appartement voorzien en kunnen het kinderdagverblijf en 5 klaslokalen worden omgezet naar 6 appartementen bij vraaguitval. In het kerkgebouw zijn 3 appartementen voorzien. Wanneer bij uitvallende vraag de kapel niet meer gebruikt wordt kan deze worden getransformeerd naar 3 appartementen. In totaal worden er maximaal 25 appartementen toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling van 25 appartementen is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie is wel reeds een bouwvlak aanwezig met onbenutte plancapaciteit voor maatschappelijke functies. De ontwikkeling van maatschappelijke functies (ca. 415 m²) wordt hiermee mogelijk gemaakt, waardoor uitsluitend een ladderonderbouw voor het onderdeel wonen noodzakelijk is.

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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de enkelbestemming "maatschappelijk" omgezet naar "gemengd", waardoor meerde functies mogelijk worden gemaakt en bovendien uitwisselbaar zijn. Door de omvang van het initiatief dient het te worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 25 appartementen zullen worden mogelijk gemaakt.

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

Het initiatief betreft de ontwikkeling van maximaal 25 appartementen die deels worden gerealiseerd in de Antonius Abtkerk en deels in nieuwbouw. De appartementen hebben een omvang variërend van 40m², 50 m², 75 m² en 100 m². De kleine appartementen worden verhuurd, de appartementen met een grotere omvang zijn koopwoningen. De woningen zijn bestemd voor een- en tweepersoonshuishoudens, voornamelijk starters en senioren. Het precieze segment is voorsnog niet bekend, maar gelet op omvang wordt aangenomen dat het goedkope tot middeldure huur en koop betreft. De verdeling van appartementen is als volgt:

Locatie	Aantal	Doelgroep
Nieuw appartementsgebouw	Max 5	Kleine huishoudens Starters Senioren
Aanbouw 1 ^e verdieping	Max 7	
Aanbouw begane grond	Max 7	
Kerkgebouw	Max 3	
Kapel	Max 3	
Totaal	Max 25	

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 25 appartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. 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 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 er een afweging gemaakt ten aanzien van de ligging 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:

- CBS Statline;
- Primos, ABF Research;
- Monitor bevolking en wonen Noord-Brabant;
- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Woonwensenonderzoek Regio Noordoost Brabant (2020);
- Wonen in Regionaal Perspectief (2018);
- Woonvisie Meierijstad (2018);
- Structuurvisie Veghel 2030 (2013).

Conclusies Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van maximaal 25 appartementen, betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming “maatschappelijk”, Op basis daarvan is wonen 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 realiseren van 25 woningen valt onder deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van maximaal 25 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve woonbehoefte is gekeken naar de relevante regio op basis van verhuisbewegingen. Daaruit blijkt dat de primaire regio de gemeente Meierijstad betreft (62% van de verhuisbewegingen). Als secundair gebied is tevens gekeken naar de regio Noordoost-Brabant (17% van de verhuisbewegingen). Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlage.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 25 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad en de regio Noordoost-Brabant nemen de komende jaren aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). De gemeente Meierijstad onderstreept dat er de komende jaren sprake is van een aanzienlijke woningbehoefte en houdt daarom rekening met het hoge provinciale behoeftescenario.
- Wanneer de woningbehoefte, in de gemeente Meierijstad wordt afgezet tegen de totale plancapaciteit blijkt dat deze voldoende toereikend is om invulling te geven aan de groeiende woningbehoefte tot 2030. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is echter sprake van een aanzienlijke behoefte aan ruim

1.781 woningen voor de hele gemeente. Dat betekent dat de komende jaren nog een groot aantal woningbouwinitiatieven nodig is om in de groeiende woningbehoefte te kunnen voorzien. Voor een deel kunnen deze worden ingevuld met plannen vanuit de zachte plancapaciteit, ook gezien de reeds gemaakte afspraken en mogelijkheden, maar voor een ander deel zijn nieuwe initiatieven in gemeente Meierijstad nodig, zo ook in de kern Eerde.

- Voor de regio Noordoost-Brabant geldt een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is ruim voldoende om te voorzien in de behoefte tot 2030. De harde plancapaciteit is echter verre van toereikend. Gelet op de harde plancapaciteit is in de regio Noordoost-Brabant tot 2030 sprake van een behoefte aan ruim 9.500 woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 25 appartementen, kleinschalige tot middelgrote appartementen, zowel koop als huur en gericht op kleinschalige huishoudens, starters en senioren geeft invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Op regionaal niveau is er veel behoefte aan woningen in het middensegment, zowel huur als koop. Tevens is er een groeiende behoefte aan kleinere en betaalbare woonruimte voor kleinschalige huishoudens. Bovendien heeft het een meerwaarde dat woningen omgezet kunnen worden (flexibel concept).
- Op lokaal niveau wordt nadrukkelijk ingegaan op de behoefte door ouderen. Het aantal ouderen neemt toe en blijft bovendien langer thuis wonen ('dubbele vergrijzing').
- Bovendien is er behoefte aan kleinere woningen, zowel door een toename van ouderen en een- en tweepersoons huishoudens.

- Ook neemt de behoefte aan betaalbare woningen toe, zeker voor starters op de woningmarkt, maar ook huishoudens met een middeninkomen. Tevens neemt de behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en –concepten toe. Onder meer woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden zijn gewenst.
- Woonwensenonderzoek bevestigt de behoefte door starters en ouderen en een tekort aan zowel huur- als koopappartementen in de regio. Met name in landelijk gebied is de vraag naar betaalbare huurwoningen hoog (starters). Ouderen richten zich zowel op het goedkope als middeldure segment en hechten nadrukkelijk waarde aan levensloopbestendigheid van woningen (nultreden).
- De huidige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Meierijstad en de kern Eerde, overwegend eengezins en koop, geeft onvoldoende invulling aan de huidige demografische ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende kwalitatieve woningbehoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting leidt de beoogde ontwikkeling niet tot onaanvaardbare (ruimtelijke effecten). Allereerst gaat het om een relatief kleinschalig project van maximaal 25 woningen, die deels bovendien worden gesitueerd in bestaand vastgoed. De ontwikkeling van maximaal 25 kleinschalige tot middelgrote appartementen, zowel koop als huur, en gericht op kleinschalige huishoudens, starters en ouderen voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Doordat de ontwikkeling gebruik maakt van de bestaande kerk wordt verloedering van het karakteristieke gebouw voorkomen. Een toename van bewoners, maar ook door de toevoeging van andere functies (school en kinderdagopvang) dragen bij aan reuring en de leefbaarheid in de directe omgeving.

Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

De planlocatie is gelegen in de kern Eerde, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Eerde' (vastgesteld op 22-07-2010) heeft de boogde locatie de enkelbestemming 'maatschappelijk'. Dit biedt ruimte voor stedelijke functies. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening biedt een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het 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'. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de directe omgeving kan de planlocatie dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Op dit punt is daarom geen nadere motivering vereist.

Gevolgen corona nog niet te overzien

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. Voor de woningmarkt geldt dat de komende jaren in veel regio's en gemeenten een huishoudensgroei wordt verwacht. Daarnaast kennen we een fors woningtekort in Nederland, vooral in en rond de steden. Hierdoor zal er de komende jaren vraag naar woningen blijven bestaan. Tegelijkertijd is de verwachting dat een deel van de huishoudens, vanwege alle onzekerheden over werkgelegenheid en inkomen, terughoudender worden ten aanzien van verhuizen. Als het coronavirus voor langere tijd aanhoudt, dan kan dat ook gevolgen hebben voor de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren (die afzwakt) en de hypotheekrente (mogelijke stijging). Dit kan zorgen voor enige vraagtuitval in de woningmarkt en heeft met name effect op regio's waar de druk op de woningmarkt al minder groot is.

Bijlage: Analyse woningbehoefte

B1.1 Kaderstellend beleid

Provinciaal

De Brabantse Agenda Wonen¹ stelt dat het van provinciaal belang is dat regionale woningmarkten goed functioneren en dat wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Hiervoor zijn onder meer de volgende ambities opgesteld:

- Er worden voldoende woningen gebouwd.
- Er is een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht voor nieuwe woonvormen.
- Er is oog voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.
- Het wonen draagt bij aan de omgevingskwaliteit van de leefomgeving. De mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed worden zo goed mogelijk benut.
- Het planaanbod voor woningbouw is realistisch en flexibel en het planaanbod wordt zoveel mogelijk regionaal afgewogen.

Hiervoor zijn onder meer de volgende actielijnen en richtinggevend principes toegelicht:

- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.
- Optimaal inzetten op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor- winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

- Er wordt ruim baan gegeven voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed dat aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen die aansluiten op de behoefte van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad.
- Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.

Regionaal

Aansluitend op de Brabantse Agenda Wonen heeft de regio Noordoost-Brabant West Wonen in Regionaal Perspectief² opgesteld. De focus ligt op vier thema's, namelijk sociale huur, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. Per thema is een aantal acties geformuleerd:

Sociale huur

- Kennisdeling en transparantie omtrent cijfers op het gebied van vraag, behoefte, aanbod en plannen.
- Onderzoeken hoe elke gemeente werkt aan goede slaagkansen: hoe worden deze berekend en verschilt deze manier van berekenen per gemeente? Wat zijn de slaagkansen van bepaalde doelgroepen per gemeente en verschillen deze?
- In beeld brengen welke toewijzingssystemen er zijn, wat de verschillen zijn en wat er nodig zou zijn voor een gezamenlijk systeem.

Middeldure huursector (€ 737,14-€ 1.000, prijspeil 2020):

- Inventariseren van knelpunten die plannen voor middeldure huur in de weg staan.
- Zoeken naar mogelijkheden om gezamenlijk de realisatie van meer middeldure huurwoningen te bevorderen.

Transformatie leegstaand vastgoed

- Inventarisatie van complexe(re) transformatieopgaven.
- Regionale afstemming om locaties optimaal te benutten.

Energie transitie

- De energietransitie versnellen. Dit wordt gedaan door inwoners energiebewust te maken en zo in hun eigen leefomgeving met duurzaamheid aan de slag te gaan.

Naast deze thema's is er continu aandacht en ruimte om in kunnen spelen op actuele thema's of concrete vraagstukken die zich voordoen en vragen om een regionale aanpak.

Gemeentelijk

De gemeente Meierijstad geeft met de Woonvisie richting aan gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gehouden om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die komen³. De visie is onderverdeeld in vier thema's: 'dynamiek van de woningmarkt', 'wonen, welzijn en zorg', 'duurzaamheid' en 'leefbare en vitale kernen en wijken'.

Door de dynamiek op de woningmarkt dient continue sprake te zijn van afstemming van de vraag naar passende woningen en moet rekening worden gehouden met de behoefte op de lange termijn onder wisselende omstandigheden. Per thema zijn onder meer de volgende uitgangspunten geformuleerd:

¹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

² Noordoost-Brabant West (2018), Wonen in Regionaal Perspectief

³ Gemeente Meierijstad (2018), Woonvisie Meierijstad

De dynamiek van de woningmarkt

- De aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente vergroten.
- In de periode 2018-2028 worden 3.940 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De kern Veghel kent een extra woningbehoefte, deze bedraagt tot 2028 circa 900 extra woningen.
- Er is de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte plancapaciteit. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte.
- In de woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten.
- Voor de verdeling naar type woning wordt gekeken naar de best mogelijke aansluiting bij de plaatselijke behoefte aan woningen per kern in relatie tot de kwantitatieve opgave per kern en de totale kwalitatieve opgave in Meierijstad.
- Er wordt gefocust op realisatie van plannen en er wordt voorkomen dat plannen die niet tot uitvoering komen andere plannen met meer realisatiekansen belemmeren.
- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Wonen, welzijn en zorg:

- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren.

Duurzaamheid

- Zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. In het thema 'leefbare en vitale kernen en wijken' wordt verder uiteengezet wat de kansen zijn voor leegstaand vastgoed.

Leefbaarheid: een juiste balans tussen specifieke woonkwaliteit en een divers woningaanbod

- Er worden zoveel mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toegevoegd ter versterking van de differentiatie en spreiding.
- Er wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- De nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om wordt gehanteerd om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.

In de Structuurvisie Veghel 2030⁴ geeft de gemeente aan zich te blijven richten op het versterken van de dorps woonkwaliteiten. Dit houdt in dat er gevarieerde woonmilieus zijn die aansluiten op de veranderende woonwensen. Veghel wil meer vraag gestuurd ontwikkelen. De volgende zaken hebben daarbij voorrang, waarbij kwaliteitswinst altijd een vereiste is:

- Het aanvullen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren.
- Het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra.
- Verbreding van het aanbod aan dorps en landelijke woonmilieus.

Conclusie beleid

De Brabantse Agenda Wonen stelt onder meer dat er voldoende woningen moeten worden gebouwd. Daarbij geldt dat er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus is, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht voor nieuwe woonvormen. Leegstaand vastgoed dient zo goed mogelijk te worden benut. Bovendien wordt er ingezet op binnenstedelijke locaties.

Beleidsmatig wordt door zowel de provincie als de gemeente Meierijstad ingezet op een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is. Er worden afspraken gemaakt om de slaagkansen van de diverse doelgroepen binnen de sociale huur te monitoren en om woningen betaalbaar te houden. Daarnaast wordt doorstroming gestimuleerd. Voor de verdeling van type woningen wordt gekeken naar de best mogelijke aansluiting bij de plaatselijke behoefte in relatie tot de kwantitatieve opgave per kern en de totale opgave in Meierijstad.

Bovendien wordt gemeentelijk gestreefd naar gebruik van bestaand vastgoed. Initiatieven die gebruik maken van vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is geven hier invulling aan.

⁴ Structuurvisie Veghel 2030 (2013).

B1.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Ruimtelijk 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/woonplaats⁵.

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief
Binnen gemeente Meierijstad	4.595	62%
Regio Noordoost- Brabant	1.264	17%
Totaal	5.859	79%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 62% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Meierijstad. Dit is bijna twee derde van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt primair gekeken naar de eigen gemeente.

De regio Noordoost-Brabant mag daarnaast niet worden genegeerd. Naast Meierijstad omvat deze regio de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Uden en Vught. Circa 17% van de verhuisbewegingen naar Meierijstad komt uit de regio Noordoost-Brabant. Deze regio wordt daarmee gezien als het **secundaire verzorgingsgebied**. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor bijna 80% van alle verhuisbewegingen.

Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Meierijstad en de regio Noordoost-Noord-Brabant in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio⁶. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en regio om aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Meierijstad telt ruim 81.000 inwoners. Het inwonertal neemt de komende jaren toe tot bijna 85.000 in 2030. Dit is een toename van 4,6%. In de regio Noordoost-Noord-Brabant wonen ruim 663.500 inwoners. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 695.000 in 2030. Dit is een toename van 4,5%.

Inwoners	2020	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	81.230	84.970	+ 4,6%
Noordoost-Brabant	663.540	695.040	+ 4,7%

Gelet op de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Meierijstad als de regio Noordoost-Noord-Brabant een vergelijkbaar beeld zien.

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	34.570	37.690	+ 9%
Noordoost-Brabant	290.580	316.410	+ 8,9%

Het aantal huishoudens neemt procentueel sterker toe dan de bevolking, zowel binnen de gemeente Meierijstad als binnen de regio Noordoost-Noord-Brabant. Dit duidt erop dat de

gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Kwantitatieve woningbehoefte

Door de toename van de bevolking en een groeiend huishoudensaantal neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente. De provincie Noord-Brabant hanteert een laag en een hoog scenario. In het hoge scenario wordt rekening gehouden met een bestaand woningtekort dat in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt. In het lage scenario wordt het huidige woningtekort als constant verondersteld.

Woningbehoefte Laag	2020	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	34.544	37.005	2.461
Noordoost-Brabant	291.212	307.900	16.688

Woningbehoefte Hoog	2020	2030	Vershil
Gemeente Meierijstad	34.544	37.960	3.416
Noordoost-Brabant	291.212	314.650	23.438

Rekening houdend met het lage scenario bestaat er in de gemeente Meierijstad tot 2030 een woningbehoefte aan ruim 2.460 woningen. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ruim 3.410 woningen.

⁵ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen.

⁶ Behoefte wordt bepaald aan de hand van de Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (2017).

Voor de regio Noordoost-Brabant is de behoefte in het lage en hoge scenario respectievelijk circa 17.000 en ruim 23.400 woningen. In de kern Eerde bestaat een woningbehoefte van 49 woningen⁷.

Bovenstaande cijfers zijn op basis van een raming uit 2017. In 2018 is de Woonvisie⁷ door de gemeente Meierijstad opgesteld, waarin tot 2030 een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte wordt verwacht. De gemeente vindt het daarom reëel om in kwantitatieve zin in te zetten op het hoge woningbehoefte scenario. In het vervolg van deze onderbouwing wordt het hoge scenario dan ook als uitgangspunt genomen.

Kwantitatief aanbod

In onderstaande tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden⁸.

Plancapaciteit ⁹	Gemeente Meierijstad	Regio Noord-oost-Brabant
Netto plancapaciteit Hard	1.635	13.875
Netto plancapaciteit Zacht	2.710	19.950
Netto plancapaciteit	4.345	33.835
Planologische ruimte	1.781	9.563

De totale plancapaciteit in de gemeente Meierijstad is 4.345 woningen. Dit is voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte in het hoge scenario. Een groot deel van de plannen heeft echter een zachte status (ontwerp of ideefase). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 1.781 woningen toe te voegen (3.416 – 1.635). Daarnaast heeft de gemeente

Meierijstad de ambitie om in de periode 2018-2028 3.940 woningen toe te voegen, terwijl er tot 2028 slechts 1.635 plannen een harde status hebben.

De regio Noordoost-Brabant vertoont een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is ruim voldoende om invulling te geven aan de huidige woningbehoefte. Echter, wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er planologische ruimte bestaat om ruim 9.560 woningen toe te voegen (23.438 – 13.875).

Conclusie kwantitatieve behoefte

De boogde ontwikkeling van maximaal 25 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad en de regio Noordoost-Brabant nemen de komende jaren aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). De gemeente Meierijstad onderstreept dat er de komende jaren sprake is van een aanzienlijke woningbehoefte en houdt daarom rekening met het hoge provinciale behoeftescenario.

Wanneer de woningbehoefte, in de gemeente Meierijstad wordt afgezet tegen de totale plancapaciteit blijkt dat deze voldoende toereikend is om invulling te geven aan de groeiende woningbehoefte tot 2030. Wanneer uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit is echter sprake van een aanzienlijke behoefte aan ruim 1.781 woningen voor de hele gemeente. Dat betekent dat de komende jaren nog een groot aantal woningbouwinitiatieven nodig is om in de groeiende woningbehoefte te kunnen voorzien. Voor een deel

kunnen deze worden ingevuld met plannen vanuit de zachte plancapaciteit, ook gezien de reeds gemaakte afspraken en mogelijkheden, maar voor een ander deel zijn nieuwe initiatieven in gemeente Meierijstad nodig, zo ook in de kern Eerde,

Voor de regio Noordoost-Brabant geldt een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is ruim voldoende om te voorzien in de behoefte tot 2030. De harde plancapaciteit is echter verre van toereikend. Gelet op de harde plancapaciteit is in de regio Noordoost-Brabant tot 2030 sprake van een behoefte aan ruim 9.500 woningen.

⁷ Woonvisie Meierijstad (2018).

⁸ Provincie Noord-Brabant (2020) Planaanbod voor woningbouw, stand per 1 januari 2019.

⁹ Vanwege afronding kan de totale plancapaciteit afwijken.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In de Brabantse Agenda wordt nader ingegaan op demografische ontwikkelingen en de veranderende woningmarktstandigheden. Dit heeft effecten op de kwalitatieve woningbehoefte ten aanzien van specifieke doelgroepen en segmenten¹⁰.

- De realisatie van woonruimte in het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – extra inspanningen blijven vragen. Er is nog steeds veel vraag naar het huursegment tussen de € 737,14 en € 1.000 euro per maand.
- Tevens is er groeiende behoefte aan kleinere betaalbare woonruimten voor kleinschalige huishoudens. Ter indicatie: de provincie houdt er rekening mee dat in 2040 circa 40% van de huishoudens eenpersoonshuishoudens betreft.
- Verder neemt ook de behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en –concepten toe.

Ook in de gemeentelijke woonvisie wordt nader ingegaan op demografische ontwikkelingen die resulteren in een veranderende woningbehoefte¹¹.

- Het aantal ouderen (vergrijzing) neemt de komende jaren aanzienlijk toe. In veel plekken in Nederland is bovendien sprake van een zogenaamde 'dubbele vergrijzing'. Behalve dat het aantal ouderen toeneemt, blijven ze ook langer zelfstandig thuiswonen. Dit resulteert in een enorme vraag naar woningen voor ouderen.
- Ook het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe. Dit houdt enerzijds verband met vergrijzing, maar ook met toenemende individualisering in de samenleving. Per

saldo zorgt dit er voor dat de behoefte aan kleinere woningen (voor een- en tweepersoons huishoudens aanzienlijk toeneemt.

- Verder is er een tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt voornamelijk voor de doelgroep die is aangewezen op een sociale huurwoning, maar ook starters en huishoudens met een middeninkomen.
- Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 700 vrije sector huurwoningen in de gehele Meierijstad. Naast huurwoningen zijn er tevens meer koopwoningen nodig in het goedkope (< € 185.000) en middeldure segment (€185.000 tot €275.000).
- Daarnaast is de flexibiliteit van woningen van belang. Het gaat onder meer om woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden.
- Twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen hebben de laagste prioriteit, aangezien er daarvan al veel zijn in de kern.

In 2019 is in de regio Noordoost-Brabant een woonwensenonderzoek uitgevoerd¹². In dit onderzoek is onder meer ingegaan op de doelgroepen starters en ouderen (65+). Uit het onderzoek komen onder meer onderstaande zaken naar voren:

- In de regio Noordoost-Brabant zijn circa 18.200 starters en 6.900 ouderen op zoek naar een woning.
- In de regio is een tekort aan zowel huur- als koopappartementen. De vraag naar deze woningen komt vooral van starters en ouderen. Met name in het landelijk gebied blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen hoog.
- Starters willen het liefst kleine woningen. Ruim de helft van de starters is op zoek naar een huurwoning.

- 65-plussers hebben overwegend belangstelling voor gestapelde woningen (appartementen). De voorkeur ligt bij huurappartementen, zowel goedkoop als middeldure.
- Ouderen die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken vooral in het middeldure segment.
- Ouderen hechten nadrukkelijk waarden aan levensloopbestendigheid. Ze willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en zijn daarbij specifiek op zoek naar nultredenwoningen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Meierijstad telt ruim 34.500 woningen¹³. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van het woningaanbod.

	Gemeente Meierijstad	Kern Eerde
Eengezinswoningen	83%	94%
Meergezinswoningen	17%	6%
Koopwoningen	70%	82%
Huurwoningen corporatie	21%	10%
Huurwoningen particulier	9%	8%

Het woningaanbod in de gemeente Meierijstad bestaat voor ruim 80% uit eengezinswoningen, met name koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen en koopwoningen in Eerde is nog een stuk hoger. Deze verhoudingen zijn doorgaans passend in veel landelijk kernen. Tegelijkertijd sluit het (zeer) beperkte aandeel meergezinswoningen niet aan bij de huidige demografische ontwikkelingen en de kwalitatieve woningbehoefte die hieruit voortvloeit. Dit zelfde geldt ook voor het huursegment. Met name midden huur (doorgaans particulier) is slechts in beperkte mate aanwezig.

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen
¹¹ Gemeente Veghel (2013), Structuurvisie Veghel 2030

¹² Regio Noordoost-Brabant (2020), Woonwensenonderzoek 2019

¹³ CBS Statline (2020), kerncijfers wijken en buurten

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 25 appartementen, kleinschalige tot middelgrote appartementen, zowel koop als huur en gericht op kleinschalige huishoudens, starters en senioren geeft invulling aan een kwalitatieve behoefte.

Op regionaal niveau is er veel behoefte aan woningen in het middensegment, zowel huur als koop. Tevens is er een groeiende behoefte aan kleinere en betaalbare woonruimte voor kleinschalige huishoudens. Bovendien heeft het een meerwaarde dat woningen omgezet kunnen worden (flexibel concept).

Op lokaal niveau wordt nadrukkelijk ingegaan op de behoefte door ouderen. Het aantal ouderen neemt toe en blijft bovendien langer thuis wonen ('dubbele vergrijzing'). Bovendien is er behoefte aan kleinere woningen, zowel door een toename van ouderen en een- en tweepersoons huishoudens. Ook neemt de behoefte aan betaalbare woningen toe, zeker voor starters op de woningmarkt, maar ook huishoudens met een middeninkomen. Tevens neemt de behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en –concepten toe. Onder meer woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden zijn gewenst.

Woonwensenonderzoek bevestigt de behoefte door starters en ouderen en een tekort aan zowel huur- als koopappartementen in de regio. Met name in landelijk gebied is de vraag naar betaalbare huurwoningen hoog (starters). Ouderen richten zich zowel op het goedkope als middeldure segment en hechten nadrukkelijk waarde aan levensloopbestendigheid van woningen (nultreden).

De huidige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Meierijstad en de kern Eerde, overwegend eengezins en koop, geeft onvoldoende invulling aan de huidige demografische ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende kwalitatieve woningbehoefte.