

projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking
woningbouw Sonseweg, Dahli Nijnsel

datum
11 juni 2024

projectnummer
P06703

opdrachtgever
Woonmeij

BRO
projectleider
MvDn

Review
RvL

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft een herontwikkeling van het perceel ter plaatse van het huidige horecapand 'Lounge 8' aan de Sonseweg 3 en renovatie van de naastgelegen woonwijk bestaande uit de woningen in de straten Dahlistraat, Rozenstraat, Tulpstraat en Violenstraat te Nijnsel, gemeente Meijerijstad.

Op het perceel zijn in totaal 12 woningen gesloopt en worden maximaal 54 woningen gerealiseerd. Dit betekent een netto toevoeging van 42 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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.

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."

1.3 Planinitiatief

De locatie is gelegen in het gebied tussen de A50 en de rivier de Dommel en ten zuidwesten van de dorpskern. Het plangebied grenst aan een woonwijk met hier en daar wat detailhandel. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.500 m² waarop een horecapand en een woonwijk aanwezig zijn. In figuur 1 wordt de ligging binnen Nijnsel en de directe omgeving weergegeven.

Tabel 1 geeft het woningbouwprogramma weer. Het planinitiatief betreft voor het grootste gedeelte sociale huurwoningen, zowel voor jong als oud.

Tabel 1: Verdeling woningbouwprogramma voorstaande ontwikkeling

Te realiseren woningen	Aantal	Segment
Gezinswoningen	2	Middelduur- huur/koop
	1	Sociale huur
Bajonetwoningen	4	Sociale huur
Appartementen	21	Sociale huur
	6	Middelduur
Appartementen ter plaatse 'lounge 8'	15	Middelduur
	5	Vrije sector



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 54 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?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)
- Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (2023)
- Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 (2022)
- Wonen in regionaal perspectief, Uitvoeringsagenda (2022)
- Regio Deal Noordoost-Brabant (2020)
- Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp)
- Woonvisie Meierijstad 2018

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

- Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:
- Vanuit zowel de provincie als de gemeente wordt gestuurd op zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wil zeggen zo veel mogelijk woningbouw middels inbreiding, transformatie en herstructurering. Het initiatief betreft de transformatie gedateerde duurzame woningen en een herocagelegenheid. Hierdoor sluit het initiatief aan op deze beleidsambitie.
 - De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
 - De provincie, regio en gemeente streven naar een geschikte woonvorm voor iedereen, waarbij de regio en gemeente sterk focussen op het maken van woningbouwplannen gebaseerd op de lokale behoefte. Uit de woonvisie blijkt dat Meierijstad streeft naar vitale wijken en kernen, met een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Het beoogde initiatief sluit hierop aan.
 - Voorgenomen ontwikkeling voorziet in rijwoningen en appartementen en voorziet hiermee in de vraag binnen de gemeente, geschikt voor starters, mensen met een middeninkomen en/of sociale huurders. Veel bestaande woningen in de kern lopen nog achter in termen van duurzaamheid. Het initiatief helpt bij de duurzame ambities van de gemeente.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

- De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
 - De locatie heeft momenteel de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Wonen’ en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
 - Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘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’.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie deels niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er 12 of meer woningen worden toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Wonen’. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen ‘wonen’, ‘groen’ en ‘verkeer’ vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: gezien de verhuisbewegingen wordt de gemeente Meierijstad als het primaire verzorgingsgebied beschouwd. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio Uden-Veghel e.o. Dit betreft de gemeenten Meierijstad, Maashorst en Boekel.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 54 woningen (per saldo toevoeging van 42) voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de gemeente Meierijstad én in het secundaire verzorgingsgebied is er behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Uit de bevolkings- en woningprognose van de provincie Noord-Brabant blijkt een woningbehoefte van respectievelijk 1.300 en 4.400 woningen.
- Na 2030 stijgt de regionale woningbehoefte door tot in totaal circa 7.600 woningen.
- Op basis van gemeentelijke cijfers bedraagt de resterende behoefte ruim 4.000 woningen.
- De toevoeging van per saldo 42 woningen op basis van provinciale én gemeentelijke cijfers passend.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het beoogde programma voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Het initiatief betreft woningen voor zowel starter, gezinnen als ouderen. Ook worden in verschillende prijsklassen woningen aangeboden (sociale huur, sociale koop, middeldure koop en huur). Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er vraag is naar alle type woningen.
- Het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen toe door het planinitiatief. Bovendien wordt ouderen de mogelijkheid geboden door te

stromen naar een levensloopbestendige woning, waardoor er meer grondgebonden woningen voor gezinnen vrijkomen.

- De verhuishwens in rondom het plangebied in relatief hoog ten opzichte van de rest van het verzorgingsgebied. Voornaamste reden hiervoor is de behoefte aan kleinere woningen. Die worden in dit plan gerealiseerd.
- De middeldure appartementen bieden starters met een te hoog inkomen voor sociale huur een alternatief. Daarnaast wordt ouderen door middel van het planinitiatief de mogelijkheid tot doorstroming naar een levensloopbestendige woning geboden. Hierdoor komen grondgebondenwoningen voor gezinnen vrij.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands) effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de 54 woningen (per saldo 42) onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Meierijstad en de regio Uden-Veghel e.o. hadden in 2021 beide een woningleegstand van 2%

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

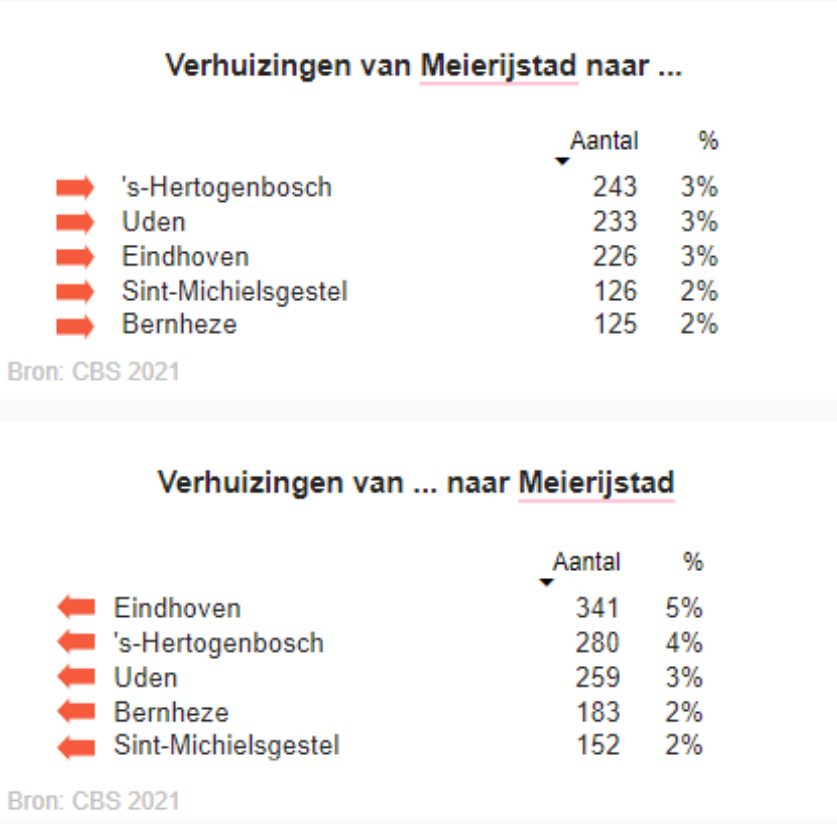
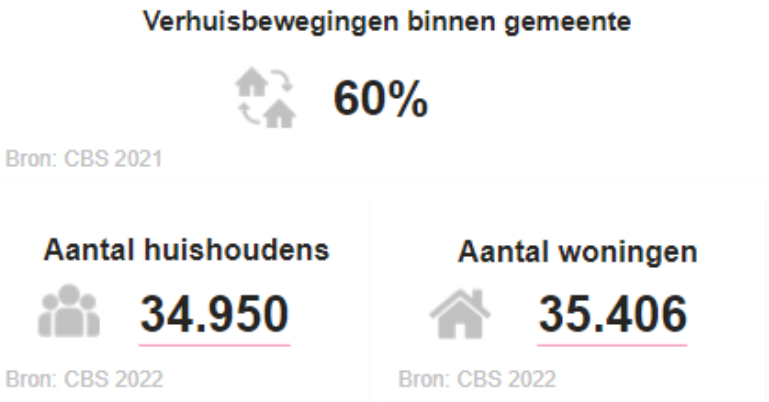
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt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

- De verhuisbewegingen tonen aan dat 63% van de verhuizingen in de gemeente Meierijstad binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Dit is een relatief hoog percentage. Daarnaast blijkt dat 67% van de starters en 81% van de doorstromers in Meierijstad wil blijven wonen.²
- Tabel 2 geeft de verhuisbewegingen weer van- en naar Meierijstad. Hieruit blijkt dat de verhuisbewegingen vanuit Meierijstad niet een hele duidelijke relatie hebben met andere gebieden. Wel valt te concluderen dan relatief vaak voor grotere woonplaatsen wordt gekozen zoals 's-Hertogenbosch, Uden en Eindhoven. Dezelfde trend valt te zien naar Meierijstad toe. De meeste mensen komen uit Eindhoven (5%), maar ook dit is geen hele grote verhuisstroom.
- In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant worden geen sub regio's aangeduid. De gehele regio als secundair verzorgingsgebied is te ruim.
- In de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 is een indicatie van bevolkingsgroei, woningbehoefte en woningvoorraad gemaakt op regionaal Schaalniveau. Hierin is de Ge-

meente Meierijstad gekoppeld aan de gemeenten Boekel en Maas-horst. Op basis van de verhuisbewegingen valt geen dermate grote verhuisbeweging te vinden die doet besluiten af te wijken van de in-deling van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose .³

Tabel 2: Verhuisbewegingen verzorgingsgebied

Verhuisbewegingen	Relatief
Binnen gemeente Meierijstad	60%
Binnen regio Uden-Veghel e.o.	4%
Totaal aantal verhuisbewegingen	70%

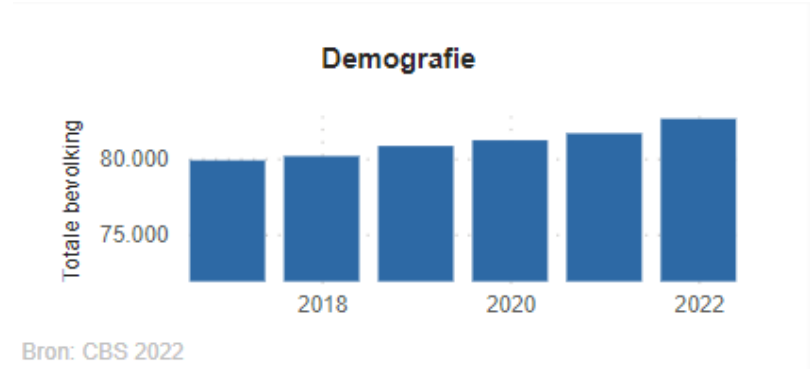


² Woonwensen Meierijstad (2020)
³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

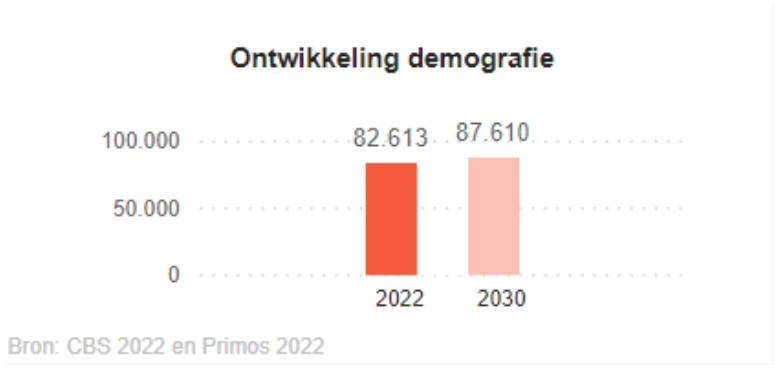
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Meierijstad als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsm­aar kleinere huishoudens⁴.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁵ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudens­groei verhoudingsgewijs vrijwel gelijk is aan de gemeente Meierijstad.
- In zowel gemeente Meierijstad als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen 5 jaar is het aantal woningen in Meierijstad toegenomen van 33.403 woningen in 2018 tot 35.121 woningen nu. Het gemiddeld aantal gerealiseerde woningen per jaar over deze periode is 381 per jaar. Zonder grote uitschieters. Dit laat de continue behoefte aan woningen in de gemeente zien.
- De plancapaciteit⁶ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn



Figuur 2: Demografie Meierijstad



Figuur 3: Ontwikkeling demografie Meierijstad

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Meierijstad			Subregio Uden-Veghel e.o.		
	2022	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	82.613	87.610	+6%	151.870	158.480	+6,6%
B. Huishoudens	34.950	38.930	+11%	65.710	70,705	+11%
C. Benodigde woningvoorraad	35.640	38,720	+3.080	64.220	71.585	+7.365
D. Harde plancapaciteit tot 2032		1.803			2.978	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		6.695			10.762	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D	Afgerond		+1.300	Afgerond		+4.400

⁴ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
⁵ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
⁶ Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 2023

plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfasen. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Meierijstad is 8.498 woningen, waarvan 1.803 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Meierijstad sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 1.300 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de subregio Uden-Veghel en omstreken is 13.740 woningen, waarvan 2.978 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 4.400 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- Na 2030 stijgt de regionale woningbehoefte door tot in totaal circa 7.600 woningen in 2040.

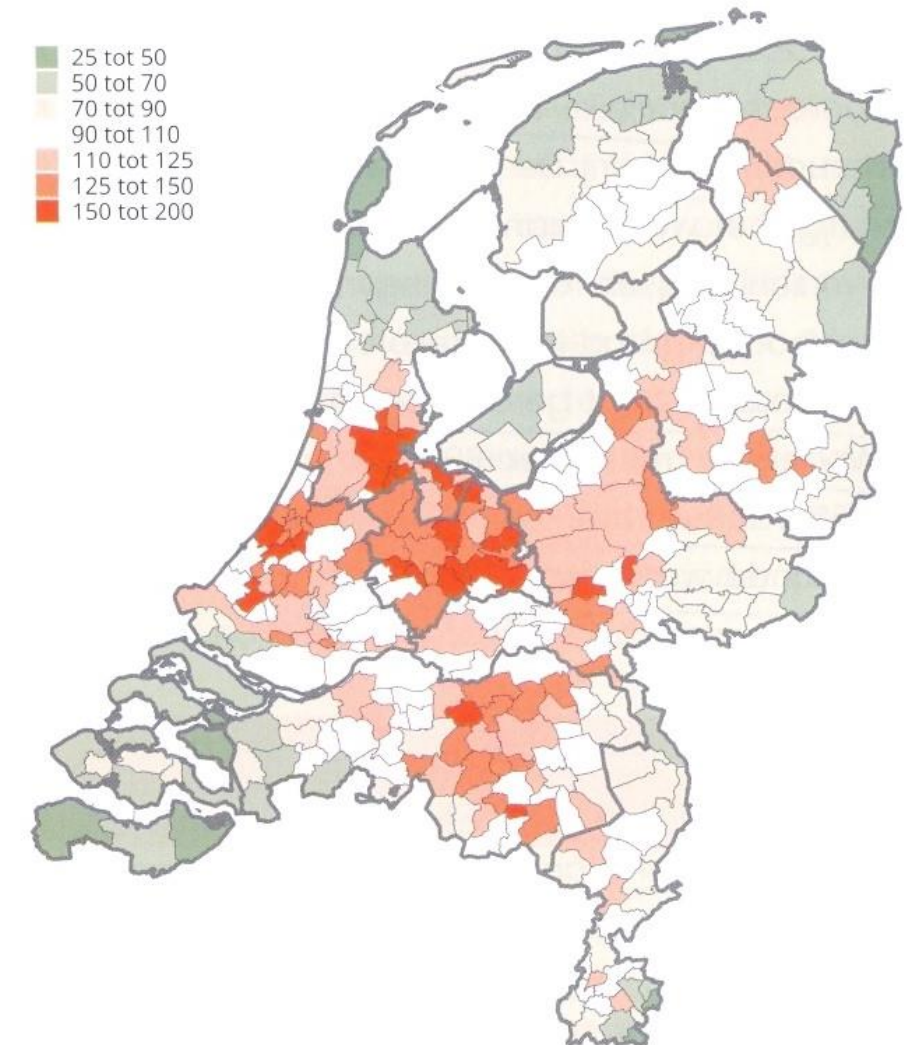
Cijfers gemeente Meierijstad

Bovenstaand cijfers zijn op basis van provinciale prognoses. De toevoeging van per saldo 42 woningen is op basis daarvan passend. Cijfers van de gemeente Meierijstad wijken af van de provinciale cijfers. De conclusie is echter gelijk: de toevoeging van per saldo 42 woningen is ook basis van gemeentelijke cijfers passend:

- Op basis van het Actieplan wonen 2021 is behoefte aan **6.813** woningen.
- Tot en met 2022 zijn **1.135** woningen gerealiseerd.
- De resterende opgave bedraagt **5.678** woningen.
- De harde plancapaciteit per augustus 2023 is **1.487** woningen.
- De resterende behoefte bedraagt daarmee **4.191** woningen.
- De toevoeging van per saldo **42** woningen is dus passend.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveen kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Meierijstad kent een woondruk van 110 tot 125 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 4). Gezien de verhuisbewegingen van- en naar Meierijstad relatief beperkt zijn heeft dit grote invloed op de eigen woningmarkt van Meierijstad. Bovendien kan door de woondruk in de omliggende gemeenten moeilijk worden uitgeweken naar deze gemeenten.



Figuur 4: Woondruk Nederland

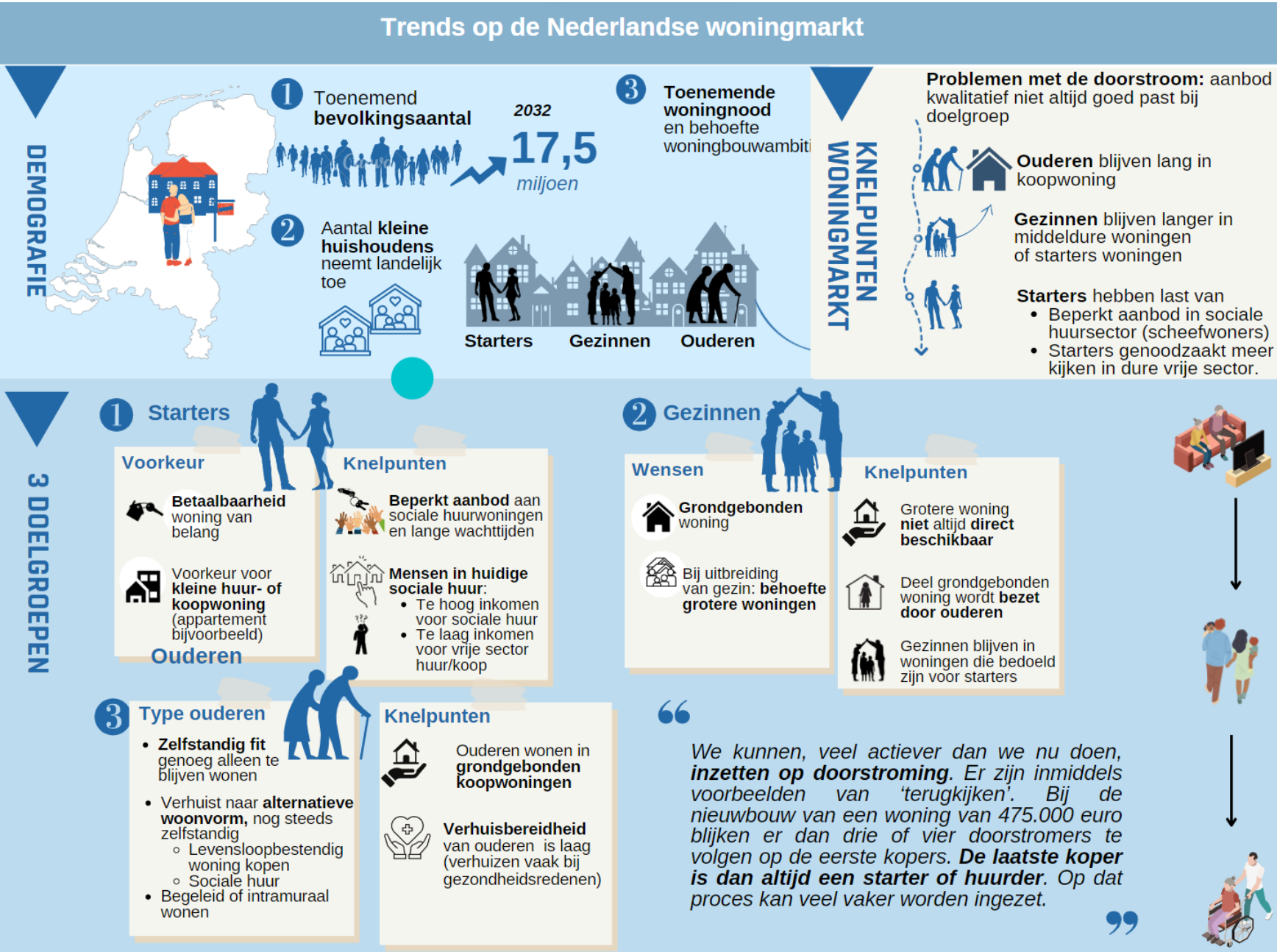
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Regiovisie Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang en het Woonwensenonderzoek 2019 van de gemeente Meierijstad en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. 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.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

- Het initiatief betreft woningen voor alle drie de doelgroepen. Zo zijn er kleine, betaalbare grondgebonden woningen voor starters. Maar ook levensloopbestendige woningen voor ouderen en grondgebonden woningen voor gezinnen.
- Het grootste deel van het planinitiatief betreft sociale huur. Hierdoor neemt het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen toe. Bovendien wordt ouderen de mogelijkheid geboden door te stromen naar een levensloopbestendige woning, waardoor er meer grondgebonden woningen voor gezinnen vrijkomen.
- De middeldure appartementen bieden starters met een te hoog inkomen voor sociale huur een alternatief.
- De woningdichtheid op het terrein wordt verhoogd. Dit sluit aan op de trends van het toenemende aantal kleine huishoudens en de toenemende woningnood.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

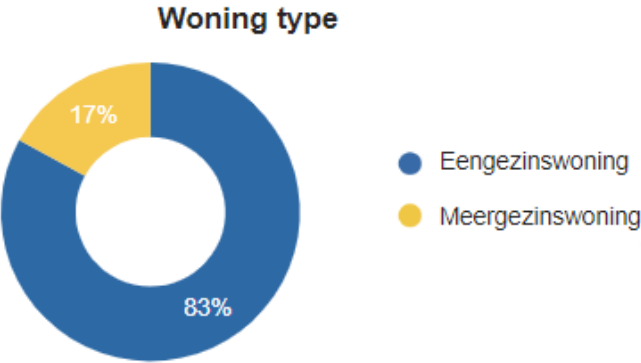
Kwalitatief aanbod

- De gemeente Meierijstad beschikt over circa 35.400 woningen. Hier- van is 83% eengezinswoning en 17% een meersgezinswoning. Daarbij is 69% van de woningvoorraad een koopwoning en 31% een huurwoning⁷. 21% van de huurwoningen zijn in bezit van een wo- ningbouwcorporatie en 10% zijn particuliere huurwoningen.
- Subregio Uden-Veghel e.o. over circa 65.700 woningen. Hiervan is 81% eengezinswoning en 19% een meersgezinswoning. Daarbij is 68% van de woningvoorraad een koopwoning en 32% een huurwo- ning⁸. 22% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouw- corporatie en 10% zijn particuliere huurwoningen.

Leegstand

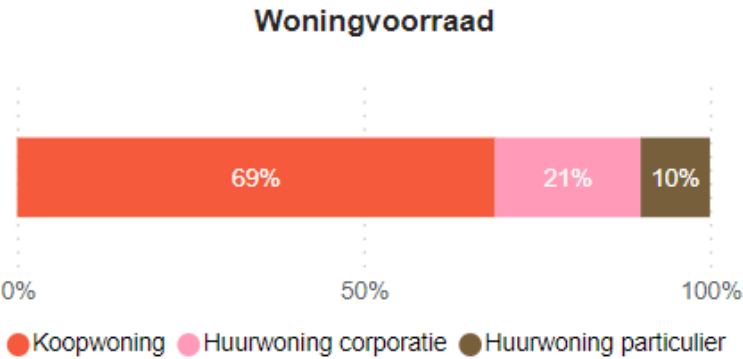
De gemeente Meierijstad had in 2021 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig. Hier voldoet de gemeente precies aan.

⁷ CBS (2021)
⁸ CBS (2021)



Bron: CBS 2021

Figuur 6: Woningtype Meierijstad



Bron: CBS 2021

Figuur 7: Woningvoorraad Meierijstad

Woning leegstand

	2021
Gemeente	2%
Nederland	2%
Provincie	2%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

	2021
Gemeente	33%
Nederland	34%
Provincie	31%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

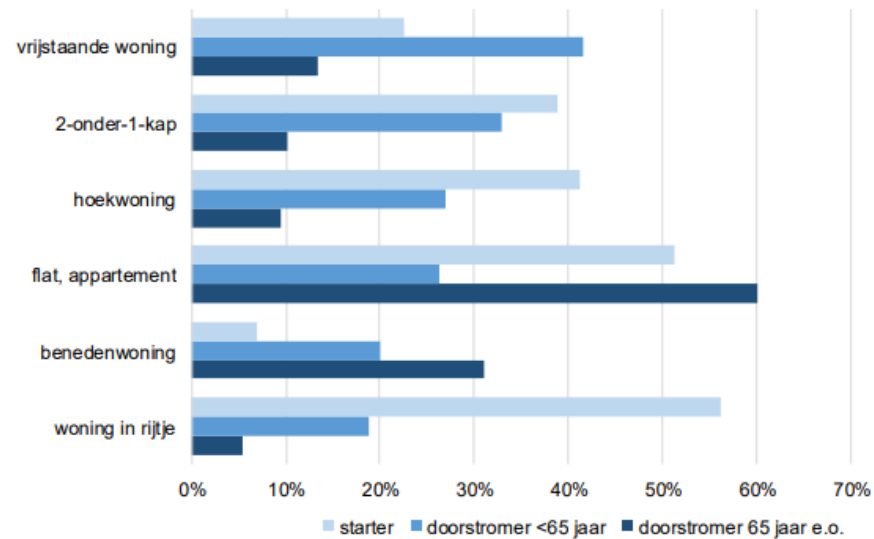
Figuur 8: Woningleegstand Meierijstad

Kwalitatieve behoefte⁹

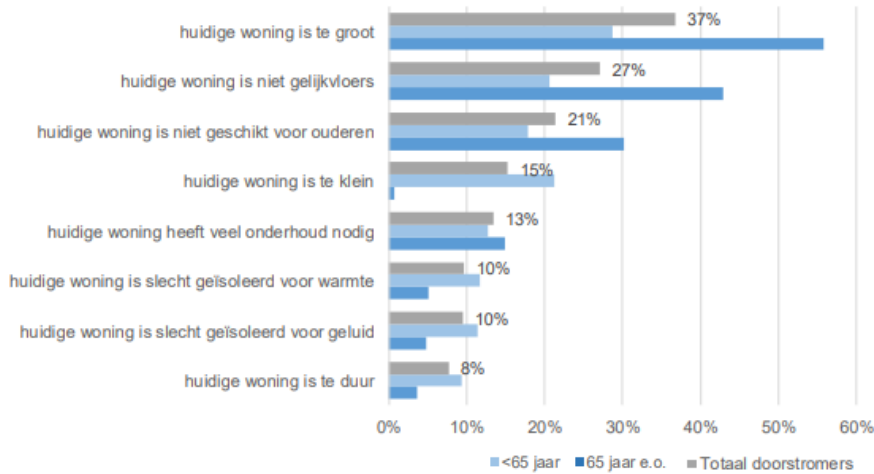
- In Meierijstad valt 39% van de bevolking onder de sociale doelgroep. Het percentage dat tot deze groep behoort neemt toe naarmate de leeftijd stijgt. Van de alleenstaande ouderen valt 80% onder de sociale doelgroep. Voor de alleenstaande die jonger dan 65 zijn is dit 63%. Voor gezinnen valt slechts 16% onder de sociale doelgroep.
- Van de zelfstandig wonende huishoudens wil 9% verhuizen en 24% verhuizen. Het aantal 65+ers heeft een vergelijkbaar percentage potentiële verhuizers.
- In de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is de verhuishwens relatief het grootste van alle voormalige gemeenten in Meierijstad.
- Er is behoefte aan kleinere woningen. In Meierijstad vindt 34% van de potentiële verhuizers inwoners zijn eigen woning te groot, vooral ouderen. Bovendien vindt 30% van de potentiële verhuizers zijn/haar balkon te groot.
- In Sint-Oedenrode wil 50% kopen, 28% wil huren en 23% heeft geen duidelijke voorkeur.
- 43% van alle starters wil kopen, 38% wil huren en 19% heeft geen voorkeur. Alleenstaande starters willen vaker huren.
- Van de 65+ers wil driekwart zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit terwijl slechts 29 hun woning levensloopbestendig schat.
- 65+ers willen het liefst in gestapelde huur wonen (47%), gevolgd door gestapeld koop (28%). De 26 appartementen met lift voldoen aan deze wens. Bovendien maakt dit de woningen levensloopbestendig.
- Starters willen juist liever grondgebonden wonen (42% koop, 21% huur). Hierbij gaat de voorkeur uit naar kleinere woningen, zoals de in het planinitiatief beoogde rug-aan-rug-woningen.

	Sociale doelgroep	Niet-doelgroep
Leeftijd		
tot 30 jaar	29%	71%
30-54 jaar	23%	77%
55-64 jaar	39%	61%
65-74 jaar	52%	48%
75 jaar e.o.	67%	33%
Huishoudenstype		
alleenstaand < 65 jr	63%	37%
alleenstaand >=65 jr	80%	20%
meerpers. met kinderen <65 jr	16%	84%
meerpers. zonder kinderen < 65 jr	22%	78%
meerpers. >= 65 jr	42%	58%
Totaal	39%	61%

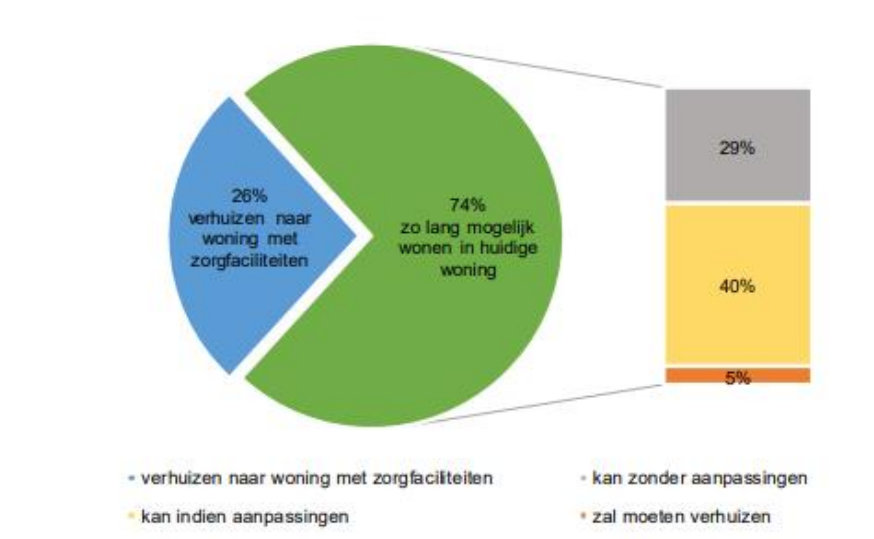
Figuur 9: Sociale doelgroep in de gemeente Meierijstad naar leeftijd en huishouden



Figuur 10 gewenste bouwwijze in Meierijstad



Figuur 11: verhuismotieven ten aanzien van huidige woning in Meierijstad



Figuur 12: gewenste woonsituatie versus geschiktheid woning

⁹ Woonwensen Meierijstad (2020)

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld¹⁰. 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.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden 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.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen¹¹ wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

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 (duurzame verstedelijking), 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 in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

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.

Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaan-tallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 wonin-gen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructure-ren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstko-mende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woon-ruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuis-vesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

¹¹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:**
Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.
2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:**
Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
3. **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.
4. **Doorvertaling van de afspraken in woondeals:** In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vast-

gelegd in de regionale woondeals. De opgave voor Noordoost-Brabant is tot en met 2030 33.425 nieuwe woningen, waarvan 2/3 betaalbaar (ca. 22.270 woningen) waarvan ca 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en op 1 oktober 2022 voor het laatst geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is onder te verdelen in twee secties, het deel met de enkelbestemming 'Wonen' en het deel met de enkelbestemming 'Horeca'. Beide delen beschikken over diverse aanduidingen van de Interim Omgevingsverordening.

Plangebied met de bestemming wonen

Het gedeelte met de enkelbestemming wonen is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen:

'Verbod uitbreiding veehouderij – landbouw', 'stedelijk gebied – verstedelijking', 'landelijke kern – verstedelijking', 'stalderingsgebied – landbouw' en 'norm wateroverlast stedelijk gebied – waterkwantiteit'

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, derhalve hebben de aanduidingen 'verbod uitbreiding veehouderij' – artikel 2.72 en 'stalderingsgebied – landbouw' – artikel 3.52 geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

In artikel 4.2 zijn regels opgenomen voor wateroverlast binnen Stedelijk gebied, ter betrekking op 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied – waterkwantiteit'. Het artikel betreft instructieregels aan waterschappen. Artikel 4.2 lid 1 stelt regels op bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Waarvoor geldt dat binnen Stedelijk gebied normen voor overstromingskansen zijn opgesteld;

- 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de Landelijke kern, artikel 5.18 is van toepassing op het plangebied. Het artikel stelt het volgende:

Lid 1. Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken

Lid 2. De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Het planvoornemen heeft geen invloed op de taken opgenomen in het artikel 5.18, lid 1 en 2, wel zal het plangebied worden meegenomen in relevante prognoses en analyses die worden opgesteld door de gedeputeerde Staten.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het ‘stedelijk gebied – verstedelijking’, artikel 3.42 duurzame stedelijk ontwikkeling lid1 en lid 2 zijn van toepassing op het plangebied. Het artikel stelt het volgende:

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen innen het ‘stedelijk gebied – verstedelijking’, binnen dit gebied zijn ontwikkelingen toegestaan die passen binnen de gestelde regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. In paragraaf 3.

Plangebied met de bestemming horeca

Het gedeelte met de enkelbestemming horeca is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen:

‘Verbod uitbreiding veehouderij – landbouw’, ‘landelijk gebied – landbouw’, ‘verstedelijking afweegbaar’, ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied – waterkwantiteit’.

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals ontwikkeling van agrarische bedrijven, derhalve heeft de aanduiding ‘verbod uitbreiding veehouderij’ – artikel 2.72 en ‘landelijk gebied – landbouw’ afdeling 2.7 geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied is aan de hand van de bijbehorende kaart gelegen in de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’, het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van agrarisch gerelateerde bedrijven, derhalve heeft de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ afdeling 3.6 vitaal platteland geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’, artikel 3.43 afwijkende regels Verstedelijk afweegbaar is van toepassing, het volgende wordt gesteld;

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de

naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied ‘verstedelijking afweegbaar’, waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits het planvoornemen voldoet aan het gestelde in artikel 3.42. Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 55 woningen. Waarvan 18 tot 20 appartementen voor het segment middel-dure koop en huur en 36 woningen voor de sociale huur. De woonvisie van Meierijstad stelt een tekort aan woningen. De vraag die er is betreft voornamelijk de doelgroepen senioren, starters en mensen die opzoek zijn naar een sociale huurwoning. Het planvoornemen sluit aan op de behoefte gesteld in de Woonvisie en de bouwopgaven van de Omgevingsvisie, het planvoornemen kan op deze wijze als een duurzame stedelijke ontwikkeling worden aanschouwt. De gemeente houdt hierbij wel vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. Onder a stelt het artikel dat enkel buiten stedelijk gebied gebouwd mag worden als er binnen stedelijk onvoldoende ruimte beschikbaar is,

Het plangebied is gelegen binnen de ‘Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied – waterkwantiteit’. Het artikel betreft instructieregels aan de waterschappen. Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied is van toepassing en stelt regels op bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Waarvoor geldt dat buiten stedelijk gebied normen voor overstromingskansen zijn opgesteld:

Lid 1. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Lid 2. Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Lid 3. De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Regio

Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (2023)

In de regio Noordoost-Brabant wordt door meerdere gemeenten samengewerkt aan een gezonde, leefbare en sterke regio. Noordoost-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's, in Nederland. Agri-food is hier dé economische motor. Het draait niet meer om groot en sterk zijn, maar juist om duurzaam, slim en vooral wendbaar zijn. Dit geldt ook voor de woningbouwopgave binnen deze regio.

Woningbouwopgave

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen) nodig. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen. De regionale Woondeal Noord-Brabant is opgesteld als doorvertaling van de gemaakte afspraken tussen Rijk en Provincie naar de gemeenten en corporaties.

Betaalbare woningen

Een belangrijk onderdeel van de te realiseren woningen is de betaalbaarheid. De regio zet zich in, gezamenlijk met corporaties en marktpartijen, voor een realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Hiervan zijn er 22.270 betaalbare woningen, waarvan 10.020 sociale huurwoningen. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad, waarbij ook het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte aan deze woningen. Ook wordt er ingezet op voldoende woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is dan ook opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven, zoals klimaat, landbouw, natuur en energie. Landelijk moet de lat omhoog om de duurzaamheidsambities en klimaatdoelstellingen in 2030 en 2050 in de gebouwde omgeving te behalen. Hier ligt een grote relatie met de woningbouwopgave. Van belang is dat de woningen worden gebouwd naar de huidige wet- en regelgeving om kwaliteit te waarborgen.

Met deze woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (tot en met 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen initiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling waarbij huidig aanwezige woningen worden gesloopt. Deze woningen voldoen niet aan de huidige standaarden. Het naastgelegen perceel is in de huidige situatie in gebruik door een horecaonderneming, deze zal evenals de woningen worden gesloopt om ruimte te bieden voor het voorgeno-

men planinitiatief. De ruimte die vrij komt maakt plaats voor diverse woningtypes en appartementen, de ontwikkeling is een initiatief van de corporatie Woonmeij. Woonmeij is een woningbouwcorporatie die actief is in de gemeente Meierijstad en Sint-Michielsgestel. Ze zetten zich in voor een ruime keuze aan betaalbare en duurzame woningen. Voorstaande ontwikkeling betreft woningbouw dat zal voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en zal bewoners voorzien in hoogwaardig kwalitatieve woningen die toekomstbestendig zijn. Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van 55 woningen en draagt hierbij mee aan de te benodigde 130.00 te realiseren woningen binnen de regio. Het planinitiatief is lijn met het gestelde in de regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 (2022)

De (sub)regio Noordoost-Brabant-West werkt regionaal samen op basis van de afspraken vanuit het 'Regionaal perspectief op wonen – meerjarenperspectief 2021-2024'. In dit perspectief zijn de regionale opgaven en ambities opgenomen. De samenwerking is een 'groeimodel', dat in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid is. Het streven is de komende tijd, onderwerp na onderwerp, de regionale samenwerking verder te versterken.

Wonen in regionaal perspectief, Uitvoeringsagenda (2022)

Naast het meerjarenperspectief wordt er jaarlijks een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de 'Uitvoeringsagenda 2022' wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, teruggeblikt op 2021 en vooruitgekeken naar 2022. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema's wordt hier concreet gemaakt.

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd.
- Bij deze afstemming is er in 2022 extra aandacht voor de sociale huursector en het middensegment. Binnen de uitvoeringsagenda

zijn verschillende woonthema's uitgelicht. Dit zijn onder andere betaalbaarheid, nieuwe woonvormen en woonwagenbeleid.

Regio Deal Noordoost-Brabant (2020)

In de Regio Deal Noordoost Brabant werken regio, provincie en rijk samen met bedrijven en kennisinstellingen aan de leefbaarheid en brede welvaart in Noordoost-Brabant in de vorm van samenwerkingsverbanden. In 17 projecten werken regio, provincie en rijk samen aan de leefbaarheid en welvaart in Noordoost-Brabant. Deze projecten zijn verdeeld over drie pijlers. Een van deze pijlers is 'Fijn wonen', in 'Fijn wonen' ligt de focus op een gezonde en veilige leefomgeving en. De projecten die voor de grootste verandering gaan zorgen, zijn de sleutelprojecten. Verbindingsprojecten leggen een stevige basis onder alle projecten in de drie pijlers.

Gemeente

Omgevingsvisie gemeente Meierijstad (voorontwerp)

De gemeente Meierijstad heeft een Voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld met het oog op de Omgevingswet. Het omgevingsbeleid van de omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel, en uit de toekomstvisie die zij opstelden voor hun fusie. Daarbij wordt het omgevingsbeleid geïnspireerd door de regionale omgevingskoers van Noordoost-Brabant, de provinciale omgevingsvisie en de nationale omgevingsvisie. De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente wilt dat Meierijstad er in 2030 uitziet en waar samen aan moet worden gewerkt om dat te bereiken. De visie vormt de basis voor een samenhangende totaalaanpak die daarvoor nodig is.

Verstedelijkt (woon) gebied (Vi VG)

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie 'verstedelijkt (woon) gebied'. De centra en woonwijken van Schijndel, Sint-Oedenrode, Erp en Veghel, en de negen kerkdorpen bieden aantrekkelijke

buurten om te wonen. Dat geldt voor onze huidige inwoners, voor pendelaars en arbeidsmigranten voor lokale bedrijven, voor een toekomstige generatie. De woonbuurten of dorpen mogen elk hun eigen uitstraling of identiteit koesteren.

Tot deze omgevingsvisie was de woonvisie het brede kader voor woonbeleid van Meierijstad. Er is gebleken dat in Meierijstad is er, in relatie tot de bestaande woningvoorraad, weinig vraag naar extra woningen die duur of groot zijn. Dat hogere aanbod draagt niet bij aan een evenwichtige woningmarkt. In de kleine kernen staan relatief veel grote woningen. Net als de meeste woningen van de bestaande voorraad in de gemeente, kunnen deze woningen in termen van duurzaamheid en energietransitie nog verbeterd worden. In de kleine kernen is volgens het maatschappelijk debat behoefte aan extra woningen. De vraag die er nog is, betreft de doelgroepen senioren en starters. De gemeente houdt daarbij vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. De gemeente vindt het belangrijk om het woningbouwprogramma te concentreren op binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie.

Bij uitwerking van het omgevingsbeleid voor wonen is aandacht te geven aan huishoudens met neen laag inkomen, senioren en woonwagenbewoners, maar ook aan bijzondere woonvormen. Het woonbeleid speelt in op grote opgaven van vergrijzing, langer thuis wonen, immigratie en integratie, klimaatadaptatie, energie- en warmtetransitie, concentratie van detailhandel en transformatie van vastgoed.

Sint-Oedenrode

De gemeente Sint-Oedenrode beschikte sinds 2005 over een strategische visie De Rooi(s)e draad en die visie werd in 2012 herijkt. De herijkte beleidsvisie had 2025-2030 als planhorizon. In de visie heeft de gemeente de drie kernkwaliteiten benoemd; (1) welgelegen, (2) karakteristiek en (3) aantrekkelijk. Het groene karakter van Sint-Oedenrode, met een nauwe verweving van natuur, landschap en landbouw, werd opge-

vat als een contramal tussen stedelijke regio's. De gemeente heeft daarbij de ambitie gesteld om jongeren aan te trekken of vast te houden als inwoners van de gemeente. Voor het buitengebied werd er gefocust op de transitie in de landbouw.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de typologie 'verstedelijkt (woon) gebied' aan de hand van de Omgevingsvisie Meierijstad. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat er in de gemeente Meierijstad weinig vraag is naar dure en/of grote woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet juist in rijwoningen en appartementen en voorziet hiermee juist in de vraag binnen de gemeente, geschikt voor starters, mensen met een middeninkomen en/of sociale huurders. Ook wordt er aangekaart dat bestaande woningen binnen deze kernen in de termen van duurzaamheid en energietransitie nog erg achterlopen. Het planvoornemen voorziet dan ook in de sloop van bestaande woningen die niet maar aan de huidige standaarden voldoen en vervangt deze met nieuwbouw dat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Door gebruik te maken van bestaande grond binnen Nijnsel houdt het initiatief vast aan het principe inbreiden vóór uitbreiden. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad 2018

De gemeente Meierijstad heeft een Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 5-7-2018). Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente streeft naar vitale wijken en kernen en een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

De gemeente Meierijstad bestaat uit dertien kernen met elk een eigen karakter, identiteit en dynamiek, dit maakt de gemeente uniek. Meierijstad probeert een divers woningaanbod te bieden waar huidige en toe-

komstige inwoners prettig, veilig en gezond kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar vitale wijken en kernen, met een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De woningmarkt zit zelf vol met dynamiek en er zijn duidelijke veranderingen te zien in woonbehoeften, dit door demografische ontwikkelingen, verduurzaming van de woningvoorraad, transformatie van leegstaand vastgoed, economische ontwikkelingen en veranderingen in het sociale domein.

Met deze visie wordt meer houvast geboden voor het analyseren van knelpunten en het benutten van mogelijkheden. De visie is opgebouwd uit vier verschillende thema's met elk een eigen ambitie. Zo wordt er ingespeeld op de dynamiek van de woningmarkt en is er aandacht voor belangrijke trends zoals duurzaamheid, zorg en welzijn, en de leefbaarheid.

De dynamiek van de woningmarkt

De woningmarkt is in beweging en het is van belang dat bouwplannen hier zoveel mogelijk op inspelen zodat aan de woonwensen van de inwoners wordt voldaan. Hierbij wordt een toename verwacht van de woningbehoefte in de gemeente tot aan 2030. Deze demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan kijkt de gemeente kritisch naar de woningen die aan de woningvoorraad toegevoegd worden.

Zorg en welzijn

De samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving.

Duurzaamheid

De gemeente Meierijstad wil in 2050 energieneutraal zijn. Deze duurzame ambitie is doorvertaald in een duurzame woonvisie. Niet alleen dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, de woning zelf dient ook duurzaam te zijn. Hierbij dient bijvoorbeeld gekeken te worden naar de mogelijkheden voor aardgasloos bouwen, isolatie en een duurzaam gebruik van grondstoffen.

Leefbaarheid

Het creëren van een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Actieplan woningbouw 2021

In 2021 is het actieplan woningbouw vastgesteld. Dit vormt een addendum op de woonvisie 2018. De noodzaak voor de veranderingen vloeit voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de opgave die we hebben aanzienlijk is. Die opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. De gemeenteraad is unaniem in haar vraag naar oplossingen voor woningbouw in onze gemeente. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. We zien overal lange wachtlijsten en we horen over mensen die al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Het actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor de gemeente en hoe ze dit willen combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

In het actieplan wordt het huidige beleid uit de woonvisie (2018) en het Plan van Aanpak Woningbouwregie (2020) gecontinueerd, met betrekking tot de woningbouwcategorieën. In de woonvisie wordt uitgegaan van een verdeling in de woningbouwprogrammering voor Meierijstad in zijn totaliteit, zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Dit is dus, met uitzondering van de 25% sociale huur, geen eis per individueel bouwplan, maar een verdeling voor Meierijstad in zijn totaliteit. In het Plan van Aanpak Woningbouwregie uit is bovendien al geregeld dat er flexibel met deze percentages wordt omgegaan. Ze dienen dus als richtlijn waarbij zoveel mogelijk naar de lokale behoefte wordt gekeken voor de specifieke invulling.

Tabel 4: Verdeling woningbouwprogrammering Meierijstad

Categorie	Percentage	Bandbreedte prijsklassen (prijsspeil 2021)
Sociale huur	25%	€ 442 / € 633 / € 678 / liberalisatiegrens € 752
Commerciële huur middelduur	15%	Tussen € 752- en € 975
Commerciële huur duur		Vanaf € 975
Goedkope koop	10%	Maximaal € 168.000 / € 189.000 / € 204.000 / € 230.000
Middeldure koop	20%	Tussen € 230.000 en € 330.000
Dure koop	20%	Vanaf € 330.000
Variabel in te zetten	10%	

Doorwerking plangebied

Meierijstad probeert een divers woningaanbod te bieden waar huidige en toekomstige inwoners prettig, veilig en gezond kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar vitale wijken en kernen, met een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.