

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Kloostercomplex Veghel

Zenzo Maatschappelijke Vastgoed



INHOUD

Pagina

1	Algemeen	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	2
1.3	Stedelijke ontwikkeling	2
2	Inhoudelijke toets	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Behoefte.....	3
2.3	Conclusie	12
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Samenvatting en conclusie.....	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Kwantitatieve behoefte.....	14
3.3	Kwalitatieve behoefte	14
3.4	Conclusie	14

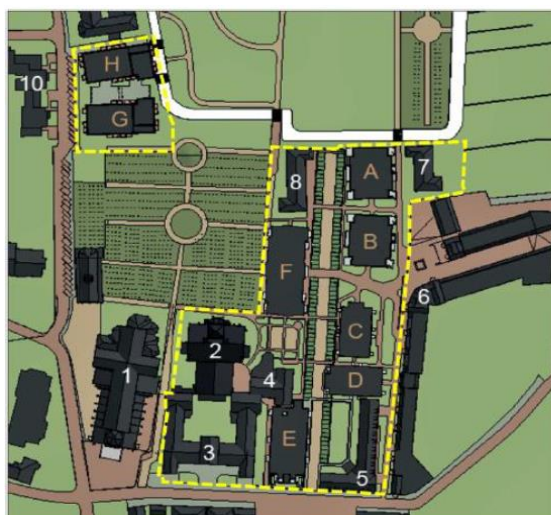
1 Algemeen

1.1 Inleiding

In het centrum van Veghel ligt het kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen. Vanwege het teruglopende aantal zusters is de bebouwing binnen het complex in de loop der tijd grotendeels leeg komen te staan. Om de monumentale bebouwing en het gedachtegoed van de zusters voor de toekomst te behouden en voort te zetten, bestaat het voornemen om het kloostercomplex te herontwikkelen tot een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen.

Voor de ontwikkeling is het basisidee voor de toekomst van het klooster ontwikkeld, het concept Leefgoed. Met het concept kan het gedachtegoed van de zusters worden voortgezet in een nieuwe, eigentijdse vorm. Die vorm is de realisatie van het maatschappelijk hart van Veghel, een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen.

Naast de maatschappelijke functies biedt het Kloosterkwartier voornamelijk ruimte aan (zorg)woningen. Alle woningen bestaan uit appartementen, die voornamelijk in nieuw te realiseren gebouwen worden gehuisvest. Ook de bestaande appartementengebouwen blijven hun bestaande functie behouden. De woningen kunnen zelfstandig bewoond worden, maar men heeft ook de mogelijkheid om zorg te ontvangen.



Gebouw	(zorg-)woningen	Maatschappelijke functie
2		1.200 - 2.400 m ²
3	37 - 55 sociaal	0 - 1.500 m ²
4		520 m ²
5	45 sociaal	825 m ²
7	9 middelduur	
8	8 middelduur	

Gebouw	(zorg-)woningen	Maatschappelijke functie
A	24 duur	
B	24 duur	
C	30 sociaal	
D	30 sociaal	
E	40-48 duur	0 - 900 m ²
F	46 middelduur	
G	10 duur 24 sociaal	
H	10 duur 24 sociaal	

Ontwikkeling klooster, bestaande bebouwing/programma (2 t/m 8) nieuwe bebouwing/programma (A t/m H)

In totaal worden 387 (zorg)woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Omdat de maatschappelijke functies op basis van het geldende bestemmingsplan reeds grotendeels mogelijk zijn, gaat deze toets alleen in op de behoefte aan de nieuwe (zorg)woningen.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. 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. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (artikel 1.1.1. onder i) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De herontwikkeling van het klooster in Veghel moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, meer concreet een woningbouwlocatie.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS201407135/1/R1 en ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar woningbouwplannen voor 12 woningen wel. In voorliggend plan worden per saldo maximaal 270 nieuwe (zorg)woningen gerealiseerd, wat dus moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

2 Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

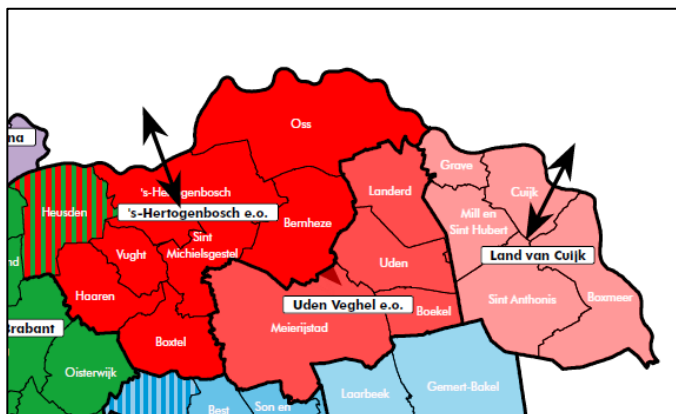
In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteen gezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf gezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoeft

2.2.1 Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De gemeente Meierijstad maakt voor wat betreft het woonbeleid deel uit van Noordoost Brabant West. De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. Inwoners verhuizen binnen de regio, en in de Brabantse Agenda Wonen spreekt de provincie over een regionale woningmarkt. Wonen moet dan ook steeds meer gezien worden als een regionale opgave binnen dit verband, wat het belang aan regionale samenwerking vergroot.



De regiogemeenten vinden het belangrijk om samen te werken aan het behouden en versterken van de rijke diversiteit aan woonmilieus. Vanuit dit regionale belang wordt nagedacht over: *wat is goed voor de regio en hoe kunnen we zorgen voor een aantrekkelijk en goed woon- en leefklimaat in de regio?*

De woningmarkt functioneert op dit regionale schaalniveau, waarbinnen dan ook het leeuwen-deel van de verhuizingen naar andere gemeenten plaatsvindt. Het zogenoemde 'daily urban system'. Daarnaast is regionale samenwerking nuttig om kennis te delen over vergelijkbare problematieken zoals de woonvraag in kleine kernen, en het oplossen van vraagstukken over doelgroepen die 'boven de lokale woningmarkt zweven' (arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen, woonwagenstandplaatsen...).

Op basis van het voorgaande wordt de regio Noordoost Brabant West als het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plangebied aangemerkt.

2.2.2 Brabantse Agenda Wonen 2017

De provinciale Brabantse Agenda Wonen, d.d. september 2017, is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn daarbij belangrijke doelstellingen. Vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Vanuit deze insteek markeert en agendeert de Brabantse Agenda Wonen een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking.

Ten behoeve van de verwezenlijking van het Brabantse woonbeleid wordt een viertal actielijnen geformuleerd en een zestal richtinggevende principes. Deze actielijnen betreffen:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op bestaande woningmarkt;
- Inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van regionale samenwerking en vernieuwen regionale woningbouwafspraken.

Accent op duurzame verstedelijking

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Bij alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog. Ook wordt de opkomst van nieuwe woonvormen en -concepten aangehaald. Samenhangend met deze trends verschuift ook de oriëntatie van woonconsumenten (per saldo) naar het (binnen)stedelijk gebied van steden en dorpen.

Het beleid is dan ook gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt ruimte geboden aan 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.

Versnelling is belangrijk, maar niet langs de weg van de minste weerstand. Veeleer is van belang na te gaan op welke wijze het wonen zo goed mogelijk kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van stad, dorp en regio.

Meer nadruk op bestaande woningmarkt

Met de op termijn afnemende groei van het aantal huishoudens en de daarmee samenhangende afname van de behoefte aan nieuwe woonruimte zal de nadruk de komende tijd steeds meer (moeten) komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Het accent verschuift 'van nieuwbouw naar vernieuwbouw'.

Het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor (oudere) mensen met een zorgvraag, het benutten van de mogelijkheden die de bestaande vastgoed- en woningvoorraad biedt voor nieuwe woonvormen en -concepten en het energiezuiniger maken van de voorraad zijn belangrijke thema's.

Inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod

Het is belangrijk dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag. Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd.

Dit vraagt om een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen.

De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt toe, ondersteund ook door technologische ontwikkelingen. Flexwonen, 'tiny houses', zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan.

Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten is het van belang dat er volop (experimenteer)ruimte wordt geboden aan dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven. Juist ook omdat deze concepten veelal 'van onderop', vanuit de vraag, tot stand komen. Dergelijke initiatieven zullen in veel gevallen geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

Versterken regionale samenwerking

Essentiële processen rond het wonen spelen zich voor een belangrijk deel af op regionaal schaalniveau. Meer en meer moet het wonen dan ook gezien worden als een regionale opgave. En gelet op de (toekomstige) vraagstukken en opgaven wordt het belang van regionale afstemming, afweging en afspraken alleen maar groter. Dit vraagt om (verdere) versterking van de regionale samenwerking en vernieuwing van het regionale afsprakenkader.

Hierbij gaat het niet meer primair om 'de aantallen'. Natuurlijk, kwantitatieve inzichten in de toekomstige groei (of afname) van de bevolking en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de woningbehoefte zijn en blijven als richtinggevend kader van belang. Het accent in regionale samenwerking en regionale woningbouwafspraken zal de komende jaren echter (nog) meer komen te liggen op 'de kwaliteiten'. Welke woningen bouwen we, voor wie én waar? In welke woonmilieus? Wat voegen we nog strategisch toe aan het bestaande? En om welke doelgroepen gaat het? Vragen ook over opgaven in de bestaande woningvoorraad, het benutten van binnenstedelijke bouw mogelijkheden en het realiseren van woonruimte in leegstaand vastgoed ('ruim baan voor goede plannen' als richtinggevend principe).

2.2.3 Wonen in regionaal perspectief 2018

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. In de regionale notitie 'Wonen in Regionaal Perspectief', november 2018 is de regionale woningmarkt voor Noordoost Brabant West verkend. Inwoners verhuizen binnen deze regio, en in de Brabantse Agenda Wonen spreekt de provincie over een regionale woningmarkt.

De regio Noordoost Brabant West heeft op het gebied van wonen nog geen intensieve traditie van regionaal samenwerken. Uitzondering daarop is de subregio Land van Cuijk, waar de gemeenten intensiever samenwerken en al een eigen sub-regionaal perspectief op wonen hebben gevormd. In de rest van de regio wordt ad-hoc op basis van concrete vraagstukken of onderwerpen tussen gemeenten afgestemd en informeel contact gezocht. De subregio 's-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50 (waar de gemeente Meierijstad toe behoort) hebben sinds een paar jaar ieder een eigen informeel Regionaal Portefeuillehouders overleg Wonen (Poho Wonen). Deze Poho's werden, afhankelijk van de actualiteit, 2-6 keer per jaar gehouden.

Om de samenwerking te versterken wordt gewerkt aan een gezamenlijk beeld van de regionale woningmarkt op basis van een gezamenlijke analyse. Op grond van deze regionale woningmarkt-monitor (bestaand) en de matrices (bestaand). Dit gezamenlijk beeld wordt gevormd door het samenvoegen van cijfers (o.a. van de bestaande sociale- en middeldure huursector, verhuisbewegingen, en de woningbouwplannen) en kennis die er is per gemeente.

Er is gekozen om regionaal, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Deze thema's zijn relevant voor alle gemeenten uit de (sub)regio, en sluiten aan bij de vier actielijnen en zes richtinggevendende principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De thema's zijn:

- Sociale huursector;
- Middeldure huursector;
- Transformatie leegstaand vastgoed;
- Energietransitie.

Sociale huursector

Op basis van een eerste verkenning is duidelijk geworden dat de sociale woningmarkt sterk verschilt per gemeente en zelfs per kern en coöperatie. Vanuit dit gegeven is een meer regionaal georganiseerde sociale woningmarkt gewenst, met name voor de inwoners van die gemeenten. Het is dan ook zaak dat de samenwerkende gemeenten transparant zijn naar elkaar op het gebied van vraag en behoefte maar ook aanbod en plannen. Daarnaast wil de regio de slaagkansen van woningzoekers helder in beeld brengen en vanuit één plek binnen de regio sociale woningen aanbieden. Dit alles in samenwerking met de woningbouwcoöperaties uit de regio.

Middeldure huursector

Op basis van de eerste inventarisatie komt een duidelijke vraag naar het realiseren van middeldure huurwoningen naar voren. De vraag is nog moeilijk exacte te duiden. Daarbij ligt de uitdaging in de regio niet zozeer in het verleiden van beleggers, maar eerder in het beschikbaar krijgen van voldoende geschikte locaties voor projecten, onder juiste condities en voorwaarden. De regio zoekt dan ook naar mogelijkheden om gezamenlijke realisatie van meer middeldure huurwoningen (en goedkope koopwoningen) te bevorderen. Ook de provincie stimuleert dit

door samenwerkingstafels te organiseren waar partijen samengebracht worden om de realisatie van middeldure huur te bevorderen.

Transformatie leegstaand vastgoed

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid acht de regio het van belang om (transformatie)locaties en leegstaand vastgoed optimaal te benutten en te herbestemmen. Het in beeld brengen van de transformatiepotentie is één van de activiteiten, die de Provincie in de Brabantse Agenda Wonen heeft benoemd en de regio verder oppakt. In principe zijn er twee sporen. In het eerste spoor wordt gezocht naar complexe transformatieopgaven in de regio. Het tweede spoor geeft inzicht in alle mogelijke transformatieprojecten in bestaand stedelijk gebied. Het geeft vervolgens een beeld van kansen voor woningbouw op transformatielocaties in de regio. De werkgroep wonen wil dan ook steeds vertrekken vanuit het benodigd woningbouwprogramma, en van daaruit kijken waar het mogelijk is om dat programma op transformatielocaties te laten landen. Transformatielocaties bieden grote potentie voor binnenstedelijke woningbouw.

Energietransitie

De Noordoost-Brabantse gemeenten hebben samen met de waterschappen en de provincie de ambitie om een energie neutrale regio te realiseren. In de regionale energietransitie-strategie heeft wonen ook een belangrijke rol, en deze wil de regio de komende tijd verder samen met de werkgroep energietransitie oppakken.

Er bestaat een groot verschil tussen de nieuwbouwopgave en de bestaande bouw. Voor nieuwbouw geldt dat er gasloos gebouwd moet worden, waardoor er per definitie alternatieve energiebronnen worden gebruikt. De grotere uitdaging ligt bij de bestaande bouw. Daar waar het gaat om corporatiebezit is hier beter op te sturen.

2.2.4 Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

De woonvisie is opgebouwd rondom de volgende vier thema's:

- De dynamiek van de woningmarkt:
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- Wonen, welzijn en zorg:
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:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

- **Leefbaarheid:**
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.

De dynamiek van de woningmarkt

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakkt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijsd (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu).

KERNEN VAN MEERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopgave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

Overzicht woningbehoefte tot 2028 per kern

In kwantitatief opzicht is er tot 2028 een behoefte aan 1.034 woningen in de kern Veghel. Verder had Veghel in het verleden een plusopgave ook wel de 'verstedelijkingsopgave' genoemd. Deze was gerelateerd aan onder meer de hoeveelheid arbeidsplaatsen (een stedelijk kenmerk) en vanwege beleid werken en wonen zoveel mogelijk te combineren vanwege het mobiliteitsvraagstuk.

Deze plusopgave is vanuit de prognoses per voormalige gemeente berekend en komt voor de kern Veghel uit op 900 woningen voor de komende 10 jaar. Deze blijft aan de kern Veghel gekoppeld. Er is voor gekozen om de verstedelijkingsopgave aan de kern Veghel toe te kennen om het stedelijke karakter van deze grootste kern te versterken. De totale behoefte voor Veghel komt daarmee neer op 1.934, waarbij de extra 900 woningen gekoppeld zijn aan een zekere mate van verstedelijking van de kern. De totale behoefte voor de gemeente Meierijstad komt daarmee neer op 3.940 woningen tot 2028.

Daarnaast kan kwalitatief gezien wordt geconstateerd wordt dat er in de kern Veghel de komende jaren een groeiende vraag naar huurwoningen en appartementen ontstaat.

Wonen, welzijn en zorg

Zorg en gezondheidsvraagstukken worden net als wonen, in toenemende mate vraagstukken van de samenleving. Meer eigen regie, minder overheid. Waar het niet kan, ondersteunt de gemeente. Meierijstad biedt inwoners met zorgbehoefte en kwetsbare inwoners een passende woonplek in een geschikte woonomgeving met de benodigde bijbehorende ondersteuning.

De komende jaren zal een ingrijpende verschuiving plaatsvinden in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig. Dit vraagt onder andere:

- sociale bereidheid in de gemeenschappen en een stevig vrijwilligersnetwerk;
- lokale initiatieven in de directe nabijheid waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten en helpen;
- passend aanbod aan maatwerkvoorzieningen Wmo (huishoudelijke ondersteuning, woonvoorziening, begeleiding, hulpmiddelen et cetera);
- dagbesteding en respijtzorg om mantelzorgers te ontlasten.

Wat betreft het aantal ouderen in relatie tot specifieke ouderenhuisvesting zou het tot 2030 om een geringe afname van het aantal plaatsen in verpleeghuizen gaan. Er is op dit moment een kentering waarneembaar naar juist een toename van deze doelgroep. Doordat de vergrijzing meer actueel wordt en ontwikkelingen van gezondheidsaspecten niet volledig voorspeld kunnen worden, kan deze behoefteaming de komende jaren bijgesteld worden. Er komt daarnaast een toename van verzorgd wonen, namelijk ouderen met een lagere zorgbehoefte dan die bij ouderen in verpleeghuizen. Het betreft 420 - 650 woningen waar ook zorg geleverd kan worden, anders dan in de eigen woning. Deze woningen hoeven niet allen in nieuwbouw gerealiseerd te worden. Een zo optimaal mogelijke inzet van geschikte bestaande woningen kan hiertoe ook aan bijdragen. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m²), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex.

De woonvisie gaat ook in op inwoners met een mogelijke zorg- en/of begeleidingsbehoefte. Het gaat hier om mensen met fysieke, psychische of geestelijke beperkingen die, vanuit de gedachten van de inclusieve samenleving en de uitstroom van beschermd wonen en doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang, meer in en tussen alle andere bevolkingsgroepen komen wonen. Individueel of in groepsverband. Maar waarbij de gemeente ziet dat er voor deze groep soms te weinig woningen beschikbaar zijn of dat het draagvlak voor het opnemen van deze mensen in sommige complexen, buurten of wijken onder druk komt te staan. Het gaat dan om:

- Verstandelijk beperkten: een afname van beschermd wonen voor verstandelijk beperkten met zo'n 50 personen tot 2030, maar een toename van ongeveer 40 personen voor begeleid wonen;
- De doelgroep binnen de geestelijke gezondheidszorg: een kleine toename voor beschermd wonen (van 115 naar 130 tot 2030) en een toename van de behoefte aan geclusterd begeleid wonen met 50 plaatsen;

- Daarnaast is er nog een behoefte vanuit de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang naar de regio en een onbekend aantal jongeren die te maken hebben met Jeugdzorg en waarvoor passende woonruimte nodig is.

Duurzaamheid

De toekomstige woningmarktopgave in Meierijstad is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het vooral over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locatie en toekomstbestendig bouwen, woningen die aanpasbaar zijn aan veranderende bewonerswensen. Voor de bestaande voorraad gaat het vooral om de uitdaging deze te verduurzamen.

Leefbare en vitale kernen en wijken

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat voor iedereen. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. De gemeente heeft daarbij aandacht voor zowel de kwantiteit als de kwaliteit. Daarom streeft Meierijstad naast vitale wijken en kernen ook naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. De gemeente heeft daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Daarbij wordt ook gestuurd op gemengde wijken: spreiding van kwetsbare doelgroepen en voorkomen van een verdere tweedeling in de samenleving.

2.2.5 Harde plancapaciteit en actuele behoefte gemeente Meierijstad

Zoals eerder aangegeven monitort de gemeente Meierijstad jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij in de woonagenda. Op 8 mei 2019 is, op basis van de realisatie van woningbouw in 2018 het woonbeleid bijgesteld. De nieuwe inventarisatielijst woningbouw, peildatum 1 januari 2019, is daarbij voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze inventarisatielijst is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Behoefte per 1-1-2019

Voor de gemeente Meierijstad betekent dat de behoefte aan woningen, op basis van de hoge behoefteraming voor de oorspronkelijke behoefte (3.940 woningen min 510 (behoefte over 2018) plus 300 (behoefte over 2028), 3.730 bedraagt voor de periode 2019-2029.

Voor de kern Veghel geldt dat er per 1-1-2019 een behoefte is van 1.676 woningen (oorspronkelijke behoefte van 1.934 min het aantal gerealiseerde woningen in 2018 (258)).

Tabel 1: Overzicht woningbouwplannen in relatie tot de woningbouwopgave

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kern	Bestaande voorraad	Woningbouw-opgave Kwantitatieve woning-behoefte	Opgeleverde woningen in 2018	2019-2023	2024-2028	Totaal aantal woningen gerealiseerd en in plannen samen	Gerealiseerd + gepland Versus Woonvisie	Potentiele plannen *	Gepland + gerealiseerd + potentiele plannen
Boerdonk	290	28	4	26	0	30	107%	25	196%
Boskant	579	52	25	47	0	72	138%	8	154%
Eerde	552	49	9	30	0	39	80%	15	110%
Erp	1.980	179	13	78	199	290	162%	0	162%
Keldonk	439	40	5	4	0	9	23%	15	60%
Mariaheide	530	49	18	73	15	106	216%	0	216%
Nijnsel	974	88	4	35	0	39	44%	0	44%
Olland	414	37	4	6	0	10	27%	0	27%
Schijndel	9.633	876	190	190	0	380	43%	217	68%
Sint-Oedenrode	5.565	505	136	238	36	410	81%	74	96%
Veghel	11.375	1.934	258	1.397	855	2.510	130%	21	131%
Wijbosch	481	44	4	0	0	4	9%	34	82%
Zijtaart	637	59	6	38	10	54	82%	0	82%
Totaal	33.449	3.940	676	2.162	1.115	3.953	100%		

* Potentiele plannen: deze aantallen zijn terug te vinden in de 'inventarisatielijst woningbouwplannen' onder 'Flexibiliteit diverse locaties'. Dit zijn voor de gemeente bekende locaties waar een plan voor is ingediend en waar onder voorwaarden

Het totaal aantal woningen in plannen voor de periode 2019-2023 bedraagt nog 1.397 woningen en voor de periode 2024-2028 nog 855 woningen. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande woningen bedraagt daarmee 2.510 woningen tegen een behoefte van 1.934 woningen.

Er is daarmee dus sprake van een overaanbod in woningbouwplannen voor Veghel. Er zullen dan ook op basis van kwalitatieve maatstaven, keuzen moeten worden gemaakt over welke plannen daadwerkelijk een bijdrage leveren aan het beoogde woonbeleid.

Om die reden is het noodzakelijk de geplande woningen voor de periode tot 2028 nader te beschouwen op de mate van concreetheid en de mate waarin aan de kwalitatieve maatstaven uit het hierboven genoemde provinciale, regionale en gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Planstatus woningbouwplannen Veghel

De in bijlage 1 opgenomen inventarisatielijst omvat het totaal aan plannen en daarmee woningen voor de voormalige gemeente Veghel en meer concreet de kern Veghel zelf. Het totaal aan plannen is verder gecategoriseerd in plannen met een harde capaciteit (onherroepelijk bestemmingsplan) en een zachte capaciteit (planvorming). Daarbij is nog een verder onderverdeling gemaakt in planvorming, ontwerp bestemmingsplan, vastgesteld bestemmingsplan en onherroepelijk bestemmingsplan.

Voor de kern Veghel zijn 30 woningbouwplannen opgenomen waarvan 18 plannen harde capaciteit betreft en 12 plannen zachte capaciteit. Plannen met een harde plancapaciteit zijn onherroepelijk en hier valt verder niet aan te tornen. Van de zachte capaciteit plannen bevinden er zich 11 in de planvormingsfase en 1 als ontwerp bestemmingsplan. Gekoppeld aan de planstatus en de verdere verfijning in de eerder genoemde fases, gelden de volgende woningbouwaantallen die onderstaand in het schema zijn opgenomen.

Type plan	Aantal plannen	Aantal woningen
Harde capaciteit	18	1.137
Zachte capaciteit	12	1.101

De totale behoefte aan woningen in Veghel bedraagt 1.934 woningen¹. De plannen met een harde capaciteit omvatten 1.137 woningen, waarmee er nog een restbehoefte bestaat van 797 woningen voor de periode tot 2028. Voor het kloostercomplex zijn 100 woningen opgenomen in de inventarisatielijst. Het aantal te realiseren nieuwe woningen van 387 is meer dan het aantal dat aan het kloostercomplex is toegekend. Derhalve moeten nog 287 woningen aan het kloostercomplex worden toegekend.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de periode tot 2028 nog ruimte is voor 797 woningen in Veghel en dat het aantal plannen met zachte plancapaciteit dit aantal overschrijdt. Kwantitatief is er dus nog ruimte voor woningen in Veghel, echter binnen de zachte plancapaciteit moeten keuzen worden gemaakt over welke plannen met beste aansluiten bij het hierboven omschreven woonbeleid. Dit conform richtinggevende principes uit de provinciale woonagenda: “ruim baan voor goede plannen” en “inbreiden en herbestemmen leegstaand vastgoed voor uitbreiding”.

Conform de provinciale woonagenda kan dit richtinggevende principe kan echter ook iets betekenen voor bestaande (soms ook harde) plancapaciteit. Woningbouwplannen die dan niet, pas later of na aanpassing van de kwalitatieve samenstelling kunnen worden gerealiseerd.

¹ Realisatie 2018 zit in de plannen met harde capaciteit.

Bij de nieuwe monitoring van het woonbeleid zullen 170 extra woningen aan het kloostercomplex moeten worden toegekend. Onduidelijk is nu of dit ten kosten gaat van bestaande (uitbreidings)plannen, dan wel dat op basis van de nieuwe prognosecijfers van de Provincie (september 2020) er meer kwantitatieve ruimte gaat ontstaan voor woningbouw.

2.3 Conclusie

Kwantitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat op gemeentelijk niveau er een woningbehoefte bestaat van 3.940 woningen voor de periode tot 2028. Specifiek voor de kern Veghel bedraagt deze behoefte 1.934 woningen.

Op basis van de inventarisatielijst 1-1-2019, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een harde plancapaciteit van 1.137 woningen en er daarmee nog een restbehoefte is van 797 woningen voor de periode tot 2028.

Op basis van de inventarisatielijst 1-1-2019, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een zachte plancapaciteit van 1.101 woningen en er daarmee een overaanbod aan woningen is om in de restbehoefte van 797 woningen te voldoen.

Op basis van de kwalitatieve behoefte dienen dan ook keuzes te worden gemaakt in welke plannen het beste aansluiten bij het in dit rapport omschreven woonbeleid. Dit conform richtinggevend principes uit de provinciale woonagenda: “ruim baan voor goede plannen” en “inbreiden en herbestemmen leegstaand vastgoed voor uitbreiding”.

Toekennen aantallen Kloostercomplex

Voor het kloostercomplex zijn 100 woningen opgenomen in de inventarisatielijst. Het aantal te realiseren nieuwe woningen van 387 is meer dan het aantal dat aan het kloostercomplex is toegekend. Derhalve moeten nog 287 woningen aan het kloostercomplex worden toegekend.

Kwalitatieve behoefte

Onderstaand volgt een toetsing van de beoogde herontwikkeling van het kloostercomplex aan de kwalitatieve wooncriteria uit het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

In het provinciale beleid ‘Brabantse Agenda Wonen’ ligt het accent op duurzame verstedelijking en meer concreet op binnenstedelijke (transformatie)locaties en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Er is dan ook ruim baan voor plannen met binnenstedelijke woningbouw. Daarbij is het van belang dat woningbouw aansluit op de vraag en er sprake is van een (flexibele) mix aan huur en koop woningen. Nieuwe woonvormen en concepten worden gestimuleerd.

Met de herontwikkeling van het Kloostercomplex is sprake van een binnenstedelijke transformatie opgabe waarbij leegstaand vastgoed wordt herbestemd voor wonen, zorg en maatschappelijke functies. Met het concept Leefgoed ontstaat in het hart van Veghel een uniek woonmilieu dat naadloos aansluit op het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen van de Provincie. De Provincie omschrijft: “Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO en PO), meergeneratie-wonen, ‘wonen met aandacht’ en begeleid wonen (o.a.

woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen”.

Regionaal beleid

Het regionale woonbeleid legt een sterke nadruk op voldoende sociale- en middeldure huurwoningen (en goedkope koopwoningen). Daarnaast ligt het accent op de transformatie van leegstaand vastgoed en aandacht voor energietransitie.

De beoogde herontwikkeling van het kloostercomplex betreft de transformatie van leegstaand vastgoed enerzijds, maar voorziet ook vooral in een uniek woonprogramma met een goede mix van sociale- als middeldure huurwoningen. Met de herbestemming en verduurzaming van de bestaande kloostergebouwen wordt een bijdrage geleverd aan een verlaagd energieverbruik.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid gaat uit van de dynamiek van de woningmarkt en stelt dat als gevolg van de vergrijzing de komende jaren de behoefte aan huurwoningen en appartementen navolgend zal toenemen. Hierbij moet er een toenemende aandacht zijn voor vraagstukken rondom wonen, welzijn en zorg.

Voor de ontwikkeling is het basisidee voor de toekomst van het klooster ontwikkeld, het concept Leefgoed. Met het concept kan het gedachtengoed van de zusters worden voortgezet in een nieuwe, eigentijdse vorm. Die vorm is de realisatie van het maatschappelijk hart van Veghel, een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen. De ontwikkeling sluit hiermee naadloos aan op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Meierijstad.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt 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”.*

Het plangebied is gelegen binnen de kern Veghel (centrum) en wordt omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca etc.. Er is met het plan sprake van transformatie van leegstaand (religieus) vastgoed in het centrum van de kern Veghel.

3 Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

In voorliggend document is de herontwikkeling en transformatie van het kloostercomplex aan de Deken van Miertstraat in Veghel getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Om de monumentale bebouwing en het gedachtegoed van de zusters voor de toekomst te behouden en voort te zetten, bestaat het voornemen om het kloostercomplex te herontwikkelen tot een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen.

Naast de maatschappelijke functies biedt het Kloosterkwartier voornamelijk ruimte aan (zorg)woningen. Alle woningen bestaan uit appartementen, die voornamelijk in nieuw te realiseren gebouwen worden gehuisvest. In totaal worden 387 (zorg)woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt.

3.2 Kwantitatieve behoefte

In het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de locatie is sprake van een grote behoefte aan nieuwe woningen van verschillende typen. Meer specifiek bestaat er voor de periode tot 2028 een behoefte aan 3.940 woningen in de gemeente Meierijstad. Meer concreet is er binnen Veghel behoefte aan 1.934 woningen, waarvan reeds 1.137 in harde plancapaciteit is voorzien. Derhalve is er een restbehoefte van 797 woningen.

Voor het kloostercomplex zijn 100 woningen opgenomen in de inventarisatielijst. Het aantal te realiseren nieuwe woningen van 387 is meer dan het aantal dat aan het kloostercomplex is toegekend. Derhalve moeten op basis van kwalitatieve criteria nog 287 woningen aan het kloostercomplex worden toegekend.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Uit het voorgaande komt naar voren dat de herontwikkeling van het Kloostercomplex in alle opzichte voldoet aan de kwalitatieve wooncriteria. Het unieke woonconcept, aandacht voor sociale en middeldure huur en koopwoningen en de transformatie van leegstaand vastgoed op een van de belangrijkste inbreidingslocaties in Veghel maakt het plan tot een plan dat op vrijwel alle kwalitatieve aspecten goed scoort.

Conform richtinggevende principes uit de provinciale woonagenda: “ruim baan voor goede plannen” en “inbreiden en herbestemmen leegstaand vastgoed voor uitbreiding” zal dan ook in het kader van de eerste volgende monitoring van het woonbeleid in de woonagenda extra capaciteit aan het kloostercomplex moeten worden toegekend.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro).

Bijlage 1: Inventarisatielijst 1-1-2019

Kern	Locatie	Fase	Totaal	Inbreiding/ uitbreiding	Hard/ zacht	Totaal hard
Boerdonk						
	Evenemententerrein	ONH	11	I	hard	11
	Korstenhof I, Geluckweg	ONH	3	U	hard	3
	Korstenhof RvR	PLV	12	U	zacht	0
Eerde						
	D'Eerdse Erven (Kapelstr)	ONH	10	I	hard	10
	D'Eerdse Erven (Kapelstr)	ONH	13	I	hard	13
	Herontwikkeling Driesprong/Kapelstraat	PLV	7	I	zacht	0
Erp						
	De Bolst	ONH	145	U	hard	145
	De Bolst, nog niet bestemd	PLV	100	U	zacht	0
	Kerkstraat 28-34	ONH	12	I	hard	12
	Paus Joanneslaan 23	ONH	3	I	hard	3
	Molentiend 39	OTW	2	I	zacht	0
	Kerkstraat 23	PLV	15	I	zacht	0
Keldonk						
	Keldonkse Morgen (Gereed)	ONH	0	U	hard	0
	Kampweg 1 (Wagemans fase 1)	ONH	2	I	hard	2
	Antoniusstraat 21 en 21a	ONH	2	I	hard	2
Mariaheide						
	Mariahof, A. Coolen	ONH	9	U	hard	9
	Heijzoo terrein	ONH	7	I	hard	7
	V.d. Brand/Versantvoorstr.	ONH	2	I	hard	2
	Steenoven II 1e fase	ONH	27	U	hard	27
	Steenoven II 2e fase	PLV	32	U	zacht	0
	Heiakkerstraat	ONH	3	I	hard	3
	Kruisstraat 5	ONH	1	I	hard	1
	Nieuwe Veldenweg 4-6 (RVR)	PLV	7	U	zacht	0
Veghel						
	Herontwikkeling Bernhoven	ONH	111	I	hard	111
	Klooster Franciscanessen	PLV	100	I	zacht	0
	LTS/Spoorlaan soc. Woningbouw	PLV	21	I	zacht	0
	Dorsveld (op 2 kavels na gereed)	ONH	2	I	hard	2
	Vml. Zwijsen college	ONH	103	I	hard	103
	Sluisstraat - Vondelstraat (Campanula)	ONH	33	I	hard	33
	Ontwikkeling Rembrandtlaan	PLV	224	I	zacht	0
	Hoek Kol. Johnsonln./Vondelstr. (Gereed)	ONH	0	I	hard	0
	Scheifelaar II	ONH	148	U	hard	148
	Frisselsteinstraat	PLV	41	I	zacht	0
	t Ven, fase 5 - Watergentiaan (Gereed)	ONH	0	U	hard	0
Kern						
	t Ven, fase 5 - kavels	ONH	2	U	hard	2
	t Ven, fase 5 – woontoren	ONH	51	U	hard	51
	t Ven, fase 5 – Watergentiaan	ONH	19	U	hard	19
	Zeven Eikenlaan 20A	ONH	10	I	hard	10
	Groen van Pinksterenln. (Franciscusschool)	ONH	12	I	hard	12
	Jan van Galenstraat (BS Vijfmaster)	ONH	28	I	hard	28
	Evertsenstraat (BS het Anker)	ONH	6	I	hard	6
	Stadshobbywerkplaats/Spoorlaan	PLV	15	I	zacht	0
	Beatrixsingel (BS Don Bosco)	OTW	23	I	zacht	0
	Iepenlaan (kantoor Area; 10)	PLV	16	I	zacht	0
	Nederboekt vml. Woonwagenlocatie	VST	6	I	hard	6
	Markt 14-18 (incl. postkantoor)	PLV	26	I	zacht	0
	Markt 8 - 13 (12)	PLV	8	I	zacht	0
	Heilig Hartplein (20)	PLV	30	I	zacht	0
	Bundersehoek	PLV	97	U	zacht	0
	Veghels Buiten, Oude Ontginning	ONH	50	U	hard	50
	Veghels Buiten	ONH	551	U	hard	551
	Particulieren Erpseweg zuid	ONH	5	U	hard	5
	Veghels Buiten noordoost	PLV	500	U	zacht	0
Zijtaart						
	Kloostertuin	ONH	2	I	hard	2
	Edith Stein locatie	ONH	7	I	hard	7
	Past. Clercxstraat 31-33 (5)	PLV	5	I	zacht	0
	Zijtaart zuid	PLV	34	U	zacht	0
			2725			1410