

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Veghels Buiten Noordoost

datum
26 april 2024

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

projectnummer
P04796

opgesteld door
DBo, LvdH

i.a.a.
JRi, MvDn

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

Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Veghels Buiten Noordoost zijn maximaal 1.250 woningen beoogd. Naast wonen zijn via afwijkingsbevoegdheden ook andere bij een woonwijk van deze omvang behorende functies en voorzieningen zoals een gezondheidscentrum en een basisschool voorzien. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Onderhavige laddertoets gaat in op de functie 'Wonen'.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Veghels Buiten – Noordoost (onherroepelijk 05-09-2013)" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de percelen voornamelijk de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' waarbinnen de beoogde functie wonen niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan

die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

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

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch' en op enkele percelen de bestemming 'Groen'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie, zoals beoogd door het initiatief, niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarische locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 1.250 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 1.250 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Veghels Buiten is een nieuw woongebied gelegen aan de zuidoostkant van Veghel waar duurzaamheid en groen centraal staan. Bewoners wonen midden in het groen met alle stedelijke voorzieningen van Veghel om de hoek. Op slechts vijf tot tien minuten fietsen bevinden zich scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitgaansmogelijkheden. Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn, door de gunstige ligging nabij de A50, binnen een half uur te bereiken. Steden als Utrecht, Nijmegen, Arnhem, Tilburg en Breda zijn binnen een uur te bereiken.

Bijzonder aan dit nieuwe woongebied is dat de huizen gebouwd worden in verschillende typen buurtschappen, net zoals vroeger. In het woongebied is veel ruimte voor diversiteit. Zo zijn er vrije kavels in verschillende prijsklassen, koopwoningen en huurwoningen. In tabel 1 zijn de verschillende seg-

menten, type woningen en de bijbehorende verdeling opgenomen. Figuur 1 toont het plangebied van Veghels Buiten noordoost.

Veghels Buiten Noordoost zal gefaseerd ontwikkeld worden waarbij in de onderverdeling naar type woningen zoals in tabel 1 is aangegeven het beoogde eindbeeld is. Om voldoende te kunnen sturen op de kwalitatieve woningbouwproductie, zijn in de planregels minimumpercentages voor sociale huur/koop en middeldure huur/koop vastgelegd. Omwille van flexibiliteit in de fasering, het kunnen inspelen op actuele marktbehoefte en praktische uitvoerbaarheid met betrekking tot vergunningverlening is hierop (tijdelijk) afwijking mogelijk. Er vindt continue monitoring van het gerealiseerde woningbouwprogramma plaats en dit wordt afgezet tegen het beoogde eindbeeld. Zo houdt de gemeente vinger aan de pols er zorgt dat het programma in balans blijft zonder dat het bestemmingsplan dit te rigide voorschrijft.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 1.250 woningen in Veghels Buiten Noordoost 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?

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

Tabel 1: Onderverdeling woningen naar type, Veghels Buiten Noordoost (d.d. 17 november 2021)

	Omschrijving	Kavelopp. (gemiddeld)	Woningtype	Onderverdeling
30% ¹	Huur (sociaal)	100 m ²	Hoekwoningen Tussenwoningen	10% 15%
15%	Huur (vrije sector)	175 m ²	Tussenwoningen Hoekwoningen 2-1-kap	5% 5% 5%
10%	Koop (goedkoop)	125 m ²	Tussenwoningen	20%
20%	Koop (middelduur)	175 m ²	Hoekwoningen 2-1-kap	10% 10%
20%	Koop (duur)	500 m ²	2-1-kap Vrijstaand	5% 15%
5%	Variabel in te delen			

¹ Dit is 25% op grond van de Woonvisie 2018, maar dit percentage is bijgesteld naar 30%.

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 16-11-2021)
- Brabantse Agenda Wonen (2017) en Voortgangsrapportage 2020/2021 (2021)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020)
- Meerjarenperspectief Noordoost-Brabant-West 2021-2024 (2021)
- Uitvoeringsagenda Noordoost-Brabant-West (2021)
- Woonvisie Meierijstad (2018)
- Actieplan woningbouw, Woningbouwoffensief Meierijstad (2021)
- De woningbehoefte in Uden en Meierijstad, Scenario's voor de periode 2021-2040, RIGO (2021)



Figuur 1: Regiekaart met plangebied Veghels Buiten Noordoost

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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

2.1 Eindoordeel

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Het plangebied is echter onderdeel van een grotere ontwikkeling voor woningbouw. Dit woningbouwinitiatief is nodig om in de woningbouwambities van de gemeente te kunnen voorzien. Binnen bestaand stedelijk gebied is hiervoor geen locatie geschikt.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

2.2 Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking en ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur landen binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie van het initiatief ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 2.3 wordt de ligging van de ontwikkeling nader toegelicht, conform de uitgangspunten van de ladder.
- Op regionaal niveau is extra aandacht voor het ontwikkelen van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Het initiatief sluit aan op deze kaders door beide type woningen te realiseren. Grote(re)

uitbreidingslocaties dienen (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd te worden. Het plan voor Veghels Buiten Noordoost is regionaal besproken en akkoord bevonden.

- De ontwikkeling Veghels Buiten Noordoost sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in Meierijstad. Het betreft namelijk een ontwikkeling die volledig aansluit bij het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente. De diversiteit van het woningbouwprogramma speelt bovendien in op specifieke woonbehoeften en draagt bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.
- Met het initiatief wordt een flinke impuls gegeven aan de woningvoorraad in de gemeente. Deze impuls sluit aan op de gestelde ambitie van de gemeente voor het realiseren van 400 woningen per jaar, en op uitbreidingslocaties nog eens 200 tot 300 woningen extra per jaar.
- In de regionale Woondeal is de volledige woningbouwprogrammering van de gemeente Meierijstad opgenomen. Dus ook Veghels Buiten Noordoost. De locatie is als prioritaire locatie opgenomen met daarbij als doel deze te versnellen. Daar zijn de gemeenten in de regio én de provincie Noord-Brabant mee akkoord. Opgave in de regionale Woondeal is om zachte plannen hard te maken. Dat doet de gemeente nu met Veghels Buiten Noordoost.

2.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire

verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Meierijstad en het secundaire verzorgingsgebied als de regio Meierij (Boxtel, Sint-Michielsgestel, 's-Hertogenbosch & Vught).

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te realiseren in Veghels Buiten Noordoost voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

- In de periode tot 2033 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. Deze stijging vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 3.850 woningen in de periode 2023-2033. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 13.545 woningen.
- Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Er bestaat een behoefte aan circa 3.850 woningen, en de harde plancapaciteit bestaat uit slechts 1.735 woningen. De totale plancapaciteit zoals gepubliceerd door de gemeente Meierijstad lijkt voldoende, maar een uitsplitsing naar harde en zachte plancapaciteit is niet gemaakt. De verwachting is dat er aanzienlijk meer zachte plannen zijn dan harde plannen. Juridisch gezien hoeft er bij het berekenen van de kwantitatieve behoefte alleen rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit, omdat de onzekerheid van realisatie bij de zachte plancapaciteit hoog is. De verwachting is dat de harde capaciteit onvoldoende is om in de behoefte van 3.850 woningen te voorzien. Hierbij moet bovendien worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te

vangen. Rekening houdend met een (wenselijke) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 5.000 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Meierijstad. De totale plancapaciteit (dit omvat zowel harde als zachte plannen) betreft op dit moment 3.583 woningen (gegevens van de gemeente) en daarmee is er nog ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen. Het initiatief Veghels Buiten Noordoost kan hierin voorzien.

- Daarnaast blijkt dat ook in het secundaire verzorgingsgebied de harde plancapaciteit (7.685 woningen) onvoldoende is om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling om maximaal 1.250 woningen te realiseren voorziet daarmee ook in een kwantitatieve behoefte binnen de regio.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur, 15% vrije sector huur, 10% goedkope koop, 20% betaalbare koop, 20% dure koop en 5% variabel, voorziet ook in een kwalitatieve behoefte:

- Uit de woonvisie van de gemeente Meierijstad blijkt dat er specifiek voor Veghel de komende jaren een groeiende vraag ontstaat naar huurwoningen en appartementen. De komende 10 jaar is er behoefte aan circa 1.000 sociale huurwoningen. Het initiatief speelt hierop in door 45% huurwoningen te realiseren (30% sociale huur en 15% vrije sector).
- Het plan bevat enige flexibiliteit door de 5% variabel. Hierdoor is het eventueel mogelijk om in de toekomst te stijgen naar een ander percentage van bijvoorbeeld sociale huur, zodat het plan voldoet aan de inspanningsverplichting die is opgenomen in de woondeal.
- Naast huurwoningen neemt in de rest van de gemeente de vraag naar met name koopwoningen, grondgebonden

seniorenwoningen en eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment (ten tijde van: €575 - €680; anno 2023 maximaal €808,06) toe. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma van het beoogde initiatief Veghels Buiten Noordoost voorziet in deze behoefte.

- In de gemeente blijkt dat op dit moment sprake is van veel 'scheefwoners', waarbij huishoudens met een midden of hoger inkomen in sociale huurwoningen wonen. Door woningen te bouwen voor deze doelgroep kunnen zij doorstromen en worden de sociale huurwoningen niet langer bezet door een groep voor wie dit eigenlijk niet bedoeld is.
- Ook het woningbehoefteonderzoek van RIGO geeft aan dat de behoefte aan woningen (zowel koop als huurwoningen) in de gemeente Meierijstad groot is. In alle scenario's (basis, recessie en crisis) is zichtbaar dat de vraag tot aan 2030 hoog blijft. Dit geldt met name voor de behoefte aan koopwoningen, voor een groot deel in het relatief dure segment. Het gevarieerde woningbouwprogramma van Veghels Buiten speelt nadrukkelijk in op die behoefte, met goedkope, middeldure en dure koopwoningen.
- In het project is grote aandacht voor een passend kwalitatief woningbouwprogramma met flexwoningen, geclusterde woonvormen, bijzondere woonvormen zoals het boswonen, etc. Dit aanvullende woonmilieu kan beter worden ontwikkeld op deze locatie t.o.v. een binnenstedelijke locatie. De vraag naar flexibele woonvormen en bijzondere woonvormen neemt de laatste jaren sterk toe.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 1.250 woningen in Veghels Buiten Noordoost onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren

van nieuwe woningen. Ook de gemeente heeft de ambitie om meer woningen te bouwen om zo in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Meierijstad had in 2021 een woningleegstand van 2%.

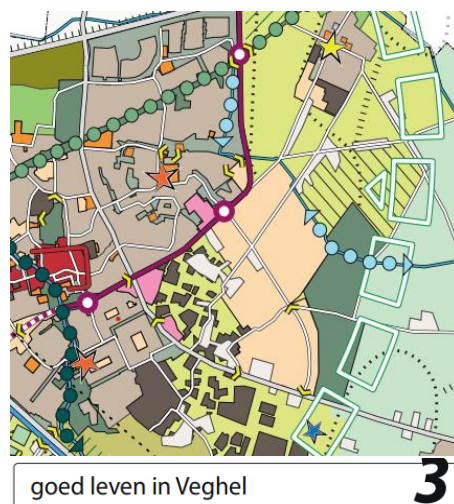
2.3 Ligging van de ontwikkeling

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In art. 1.1.1. van het Bro is onder h een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd, waarin als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'een 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 heeft in het bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch' en op enkele percelen de bestemming 'Groen'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. In dat geval moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

- Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling Veghels Buiten. Ten westen en zuiden van het plangebied is al woningbouw gerealiseerd en/of bestemd. De realisatie van Veghels Buiten Noordoost maakt de woningbouwontwikkeling compleet. In de

'structuurvisie Veghel 2030' (vastgesteld d.d.19 december 2013) is het gebied Veghels Buiten Noordoost aangewezen als 'Strategische ontwikkelingslocatie kern Veghel'.



Figuur 2: Uitsnede uit structuurvisiekaart Veghel.

- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Meierijstad zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor 1.250 woningen, het is nodig om woningbouw te realiseren in uitbreidingslocaties om de lokale woningbouwambities waar te maken. In het Actieplan woningbouw (2021) geeft de gemeente aan dat zij verwachten dat de kleinere, reguliere plannen in eenzelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet de gemeente het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar kunnen blijven realiseren. Om echter de ambitie van 600 woningen per jaar te kunnen

waarmaken, zet de gemeente actief in op bestaande uitbreidingsplannen en plannen in de versnellingsacties. Daarmee gaat de gemeente de wachtlijsten korter maken, de grote druk op de midden-huurwoningen en de koopmarkt verminderen en bouwen voor doelgroepen die nu weinig mogelijkheden hebben.

- Omdat gedeeltelijk gebouwd wordt buiten de in de provinciale Interim Omgevingsverordening aangegeven zoekgebieden voor verstedelijking ('verstedelijking afweegbaar') is een nadere onderbouwing gegeven van de beoogde ontwikkelingsrichting gebaseerd op de zogenaamde 'lagenbenadering'. Uit deze analyse 'Lagenbenadering' van BRO blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen beperkt is. Het bouwen (van woningen) op de locatie Veghels Buiten Noordoost past in beginsel bij de geologische structuren en gebruiken. De planlocatie ligt namelijk ter plaatse van een dekzandrug, een plaats waar van oudsher werd gebouwd en gewoond. Het voornemen sluit op die manier aan op de landschappelijke opbouw. In samenhang met het (historische) gebruik van de gronden kan er wel worden gesteld dat het agrarische gebied met de aanwezige bedrijfsvoering, waaronder de tuinbouw, voor een gedeelte afneemt met deze ontwikkeling. De Erpseweg en de Udenseweg vormen als ontsluitingswegen een logische basisstructuur voor de ontsluiting van de nieuwe woningbouwlocatie.

Kortom, gelet op het feit dat Veghels Buiten Noordoost de woningbouwontwikkeling Veghels Buiten afrondt én uitbreidingslocaties binnen de gemeente noodzakelijk zijn om in de woningbouwambities te kunnen voorzien, wordt geconcludeerd dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit maakt de keuze voor deze

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

locatie toch geschikt, ook al ligt de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

De verhuisbewegingen tonen aan dat 63% van de verhuizingen in de gemeente Meierijstad binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Dit is een relatief hoog percentage. Verder komt een groot deel van de verhuisbewegingen (9%) uit de Meierij. Ook is in de verhuisbewegingen een relatie te zien met Eindhoven. Van de verhuisbewegingen naar de gemeente Meierijstad is 4% afkomstig uit Eindhoven. Kijkend naar de verhuisbewegingen en de aard en omvang van de ontwikkeling van maximaal 1.250 woningen bakenen we het primaire verzorgingsgebied af tot de gemeente Meierijstad. Voor het secundaire verzorgingsgebied wordt gekeken naar de regio de

Tabel 2 Verhuisbeweging gemeente Meierijstad, de Meierij en Eindhoven (CBS 2020)

Verhuisbewegingen	Percentage
<u>Binnen</u> gemeente Meierijstad	63%
<u>Vanuit</u> de Meierij ³	9%
<u>Vanuit</u> Eindhoven	3%

Meierij (de gemeenten Vught, Boxtel, Bernheze, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch).

De provincie Noord-Brabant vindt deze locatie interessant vanwege de ligging tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven in. En ook met het openbaar vervoer is Veghel via Eindhoven goed te bereiken. Ondanks deze aspecten kiezen we er in deze onderbouwing toch voor om het verzorgingsgebied niet verder uit te breiden. Dit om de analyse behapbaar te houden en alleen te focussen op de gemeenten met de sterkste verhuisrelaties met de gemeente Meierijstad. Dat wil niet zeggen dat het initiatief geen aantrekkingskracht kan hebben op een breder verzorgingsgebied dan hier beschreven. In de praktijk zal dat naar verwachting wel voorkomen.

B1.2 Kaderstellend beleid

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

Rijk

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

Nationale woon- en bouwagenda

In de nationale woon- en bouwagenda geeft de rijksoverheid de regie te nemen om de woonopgaven aan te pakken. Lan-

delijk staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk en zijn woningen kwalitatief gezien niet genoeg toekomstbestendig. De Rijksoverheid heeft daarom de volgende doelen gesteld:

- Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd kaart 01-10-2021, regels 16-11-2021)

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 past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder bevat een motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarbij zorgvuldig ruimtegebruik en de onderbouwing van de behoefte zijn gekoppeld aan regionale

³ Gemeenten in de Meierij (excl. de gemeente Meierijstad): Vught, Boxtel, Bernheze, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

afstemming. De Interim omgevingsverordening sluit hierbij aan. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

De provincie Noord-Brabant benoemt de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.

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

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 (2021)

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.

Naast het meerjarenperspectief wordt er jaarlijks een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de ‘Uitvoeringsagenda 2021’ wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, teruggeblikt op 2020 en vooruitgekeken naar 2021. 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 ontwerpfasen) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd.

Regio Noordoost-Brabant-West

Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

In regio Noordoost-Brabant bestaat een woningtekort en daarom is het noodzakelijk dat er de komende jaren versneld meer woningen worden gebouwd. Er moet daarbij worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, ouderen en statushouders. In regio zijn al veel plannen, ook in het betaalbare segment. De nadruk ligt daarom voor deze regio op het sneller en daadwerkelijk realiseren van deze plannen.

In de woondeal voor regio Noordoost-Brabant is aangegeven dat deze regio 34.000 woningen wil bouwen, waarvan 22.300 betaalbaar (circa 10.000 sociale huurwoningen). Hierbij geven zij 54 prioritaire woningbouwlocaties aan. Veghels Buiten NO en Veghels Buiten NO flexwoningen zijn hier twee van. Hieruit blijkt dat er op regionaal niveau steun is voor de ontwikkeling van dit initiatief.

Meerjarenperspectief 2021-2024 (2021)

In het Meerjarenperspectief hebben de gemeenten van de regio Noordoost-BrabantWest vastgelegd welke regionale opgaven zij zien en welke gezamenlijke ambities zij hebben op het beleidsterrein Wonen. De hoofdthema’s in het meerjarenperspectief zijn: de sociale huursector, middeninkomens, nieuwe woonvormen en woonwagengebeleid.

Wonen in regionaal perspectief, Uitvoeringsagenda (2021)

In de uitvoeringsagenda wordt teruggeblikt op 2020 en vooruitgekeken naar 2021. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema’s wordt hier concreet gemaakt. Enkele afspraken, die ook interessant zijn voor het initiatief:

- Bij het afstemmen van woningbouwplannen is aandacht voor de sociale huur. De bijdrage van de plannen aan de (regionale) opgave in het sociale huur segment is onderwerp van gesprek.
- Ook zal bij het afstemmen van woningbouwplannen aandacht gegeven worden aan het middensegment. Op basis van de regionale opgave, zal ook in lokaal beleid de opgave een plek moeten krijgen.

Gemeente Meierijstad

Woonvisie Meierijstad (2018)

De gemeente Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat met woningaanbod voor iedereen. Uitgangspunt is de juiste woning op de juiste plek.

- Nieuwe woningbouwplannen moeten met name voorzien in die typen woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. In de woonvisie wordt de stijgende vraag naar huurwoningen en appartementen in Veghel specifiek benoemd.
- Door vergrijzing en een toename in het aantal alleenstaanden neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De gemeente stuurt in ieder bouwplan (> 3 woningen) op het minimumpercentage van 30% van de woningbouwplannen.
- De gemeente geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen, met aandacht voor kwaliteit. Bij uitbreidingslocaties wil de gemeente onderscheidend blijven ten opzichte van de uitbreidingswijken van de grote steden. Dit onder andere door onderscheidende stedenbouwkundige en architectonische plannen en een grotere diversiteit van woonmilieus
- De kern Veghel kent vanwege haar verstedelijkingsgraad een extra woningbehoefte. Deze bedraagt voor de komende 10 jaar 900 extra woningen. Veghel kent daarmee, naast de woningbehoefte die voortkomt uit eigen bevolkingsontwikkeling, ook een behoefte die voortkomt uit een positief migratiesaldo vanwege de stedelijke aantrekkingskracht van de kern Veghel voor de regio.
- Zorgen voor de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte (bestemmingsplan vastgesteld of in voorbereiding) plancapaciteit. Dit geldt voor zowel de plancapaciteit voor Meierijstad in zijn geheel, als voor de 13 kernen afzonderlijk. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte (herstructurering, herbestemming, inbreiding, bijzondere doelgroepen, etc.).
- In het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar houdt de gemeente de volgende verdeling aan:

- 30% sociale huur
- 15% commerciële huur
- 10% koop (goedkoop)
- 20% koop (middelduur)
- 20% koop (duur)
- 5% variabel in te zetten

Actieplan woningbouw, Woningbouwoffensief Meierijstad (2021)

Het Actieplan woningbouw is een addendum op de woonvisie uit 2018. Dit plan heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten.

In het actieplan wordt gesteld dat:

- In grote lijnen de uitgangspunten en doelstellingen gelden zoals geformuleerde in de woonvisie uit 2018.
- Doorbouwen en bevorderen van doorstroming is essentieel. De gemeente wil zo'n 400 woningen per jaar bouwen en dit voor zeker vijf jaar uitbreiden tot minimaal 600 woningen per jaar.
- Het uitgangspunt omtrent 70% plancapaciteit is niet meer haanteerbaar. Om een continu volume te krijgen in het aantal woningen per jaar zal voor langere tijd vooruit gepland moeten worden. Om de uitval op te kunnen vangen wil de gemeente een volume in bouwplannen dat op minimaal 125% (ca. 7.200 woningen) ligt van de prognose die gemeente als uitgangspunt neemt, zijnde 5.750 woningen in de periode 2020-2040.
- Inbreidingsplannen blijven belangrijk voor de kwaliteit van de kernen. Gemeente gaat actiever sturen op de realisatie van bouwplannen die nu al in de pijplijn zitten. Daarmee minimaal 400 woningen per jaar realiseren. Naast en in aanvulling hierop wil de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken, waardoor Meierijstad in staat is om nog minimaal 200 tot 300 woningen per jaar extra te realiseren.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

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

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Meierijstad tot en met 2033 met ca. 5% zal toenemen, tot 86.885 inwoners. Ook in het secundair verzorgingsgebied (Vught, 's-Hertogenbosch, Boxtel, Bernheze en Sint-Michielsgestel) neemt het aantal inwoners toe, met 5% (tabel 3).

Ook het aantal huishoudens neemt tot 2033 toe, met 9% in de gemeente Meierijstad en 8% in het secundair verzorgingsgebied (tabel 4). Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren dus toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af.

Tabel 3: Bevolkingsontwikkeling tot 2033 (bron: provincie)

	2023	2030	2033	%
Meerijstad	82.430	85.740	86.885	+5,4%
Secundair verzorgingsgebied	273.920	284.595	288.290	+5,2%

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling tot 2033 (bron: provincie)

	2023	2030	2033	%
Meerijstad	35.655	38.025	38.725	+8,6%
Secundair verzorgingsgebied	126.260	134.010	136.410	+8,0%

Tabel 5: Benodigde woningvoorraad (bron: provincie)

	2023	2030	2033	
Meerijstad	35.640	38.170	38.960	+3.320
Secundair verzorgingsgebied	126.505	135.425	138.380	+11.875

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van provincie Noord-Brabant (2020) blijkt dat er in de gemeente Meerijstad een woningbehoefte bestaat van 3.320 woningen in de periode 2023-2033 (tabel 5). Circa 330 woningen per jaar. Ook na 2030 zijn nog meer woningen nodig in de gemeente. In de periode 2023-2040 geldt er een woningbehoefte van 4.655 extra woningen.

In het secundaire verzorgingsgebied bestaat een woningbehoefte van 11.875 woningen in de periode 2023-2030, waarvan het merendeel in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Aanbod

Gemeente Meerijstad

- De gemeente Meerijstad telt anno 2022 circa 35.406 woningen.
- Provinciale prognose: uit de provinciale prognose (stand anno december 2021) blijkt dat de gemeente Meerijstad een benodigde capaciteit heeft van 4.460 woningen tot 2031. Op dit moment heeft de gemeente een capaciteit van 6.880 plannen, waarvan 1.735 met een harde status. De harde capaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien (tabel 6).

- Plancapaciteit gemeente Meerijstad: uit de plancapaciteit van de gemeente Meerijstad (2021) blijkt dat er tot aan 2030 3.583 plannen zijn, het aantal plannen met een harde status is onbekend. De totale plancapaciteit is voldoende om te voorzien in zowel de woningbehoefte tot 2030 en 2033. Echter zullen niet alle plannen de status hard hebben, wat betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen (plannen).
- Voor de kern Veghel geldt deze conclusie: er zijn op basis van het actieplan woningbouw (2021) voldoende plannen om in de woningbehoefte te voorzien, maar onbekend is hoeveel van deze plannen een harde status hebben. Bovendien streeft de gemeente naar een capaciteit van 125% om planvertraging en –uitval op te vangen, waardoor het aantal plannen logischerwijs hoger ligt dan op basis van de prognose mag worden verwacht.

Secundair verzorgingsgebied

- Provinciale prognose: uit de provinciale prognose (stand anno 2021) blijkt dat het secundair verzorgingsgebied een capaciteit nodig heeft van 13.545 woningen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien tot 2031. Op dit moment heeft de regio (excl. gemeente Meerijstad) een capaciteit van 17.445 plannen, waarvan 7.685 met een harde status. Ook op regionaal niveau zijn er onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien.

Tabel 6: Plancapaciteit gemeente Meerijstad en secundair verzorgingsgebied (Monitor bevolking en wonen, december 2021)

	Benodigde woningen	Verwachte sloop	Benodigde capaciteit	Totale capaciteit in plannen	Waarvan harde capaciteit
Meerijstad	3.320	530	3.850	6.880	1.735
Secundair verzorgingsgebied	11.875	1.670	13.545	17.445	7.685

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Woonvisie Meierijstad (2018) en het rapport 'De woningbehoefte in Uden en Meierijstad' (RIGO, 2021). 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.

Kwalitatieve behoefte

- De woonvisie (Woonvisie Meierijstad 2018) stelt dat door de demografische ontwikkelingen de woningbehoefte verandert. Woonwensenonderzoek heeft uitgewezen dat specifiek voor Veghel de komende jaren een groeiende vraag ontstaat naar huurwoningen en appartementen. Voor de rest van de gemeente is er met name vraag naar koopwoningen, grondgebonden seniorenwoningen en eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment (€575 - €680).
- Er is met name een tekort aan woningen voor de doelgroep die is aangewezen op sociale huurwoningen. Voor jongeren en starters is er te weinig passend aanbod waardoor de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. Schattingen tonen aan dat er de komende 10 jaar bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig zijn. Dit aantal is een optelsom van de behoefte op basis van de huidige inkomensverdeling bij gemiddelde economische groei, de behoefte vanuit specifieke doelgroepen en de opgave die er nog vanuit het verleden ligt.
- Ook is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 700 vrije sector huurwoningen. Het toevoegen van middeldure huurwoningen bevordert de doorstroming van scheefwoningers.
- Betaalbaarheid is een belangrijk aspect. In de gemeente is een tekort aan betaalbare woningen. Naast vraag naar

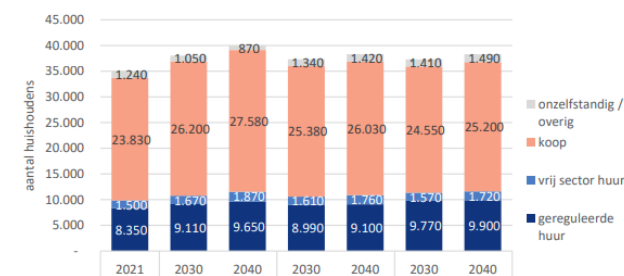
huurwoningen is er ook veel behoefte aan meer goedkope (< € 185.000) en middeldure (€ 185.00 - 275.000, prijspeil 2018) koopwoningen.

- Op basis van het woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door RIGO (2021) blijkt dat de behoefte naar verschillende segmenten woningen groot is (figuur 3). Dit geldt met name voor de behoefte aan koopwoningen. In het onderzoek wordt gewerkt met verschillende scenario's. Ook in het recessiescenario en het crisisscenario blijft de woningbehoefte stijgen.
- De behoefte aan huurwoningen in de gemeente Meierijstad manifesteert zich in alle prijsklassen, maar is het grootst in de klasse tot de eerste aftoppingsgrens (figuur 4).
- In de koopsector bestaat een groot deel van de behoefte uit relatief dure woningen (figuur 5). Dit is opvallend, gezien het feit dat vooral starters het moeilijk hebben op de koopmarkt. Toch is het behoefteplaatje in de koop consistent met het toekomstbeeld als geheel. De behoefte aan koop betreft vooral (grotere) eengezinswoningen en die zijn met het huidige prijspeil al snel duurder dan € 450.000.

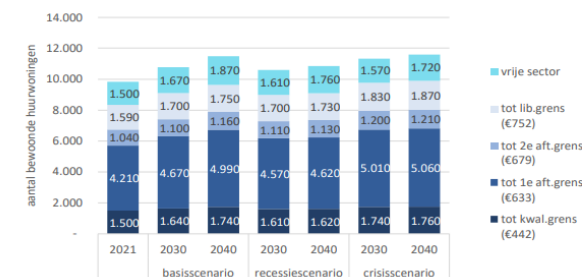
Kwalitatief aanbod

Woningvoorraad

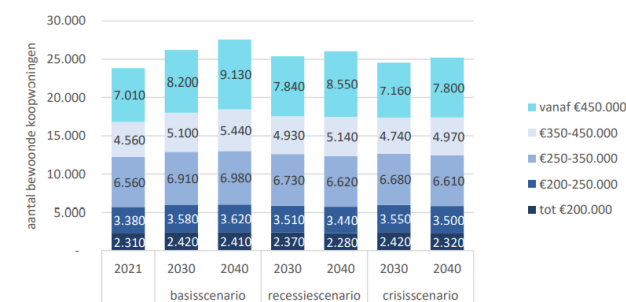
- In totaal telt de gemeente circa 34.895 woningen (CBS 2021). De woningvoorraad in de gemeente Meierijstad bestaat voor ongeveer 70% uit koopwoningen, 21% corporatiewoningen en 9% particuliere huurwoningen, zie tabel 7.
- 83% van de woningen in de gemeente Meierijstad zijn eengezinswoningen. De woningvoorraad bestaat daarmee hoofdzakelijk uit eengezinskoopwoningen.



Figuur 3: Woningbehoefte naar segment gemeente Meierijstad



Figuur 4: Behoefte aan huurwoningen naar prijsklasse gemeente Meierijstad.



Figuur 5: Behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse gemeente Meierijstad.

Leegstand⁴

- De gemeente Meierijstad had in 2021 een woningleegstand van 2%. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal (2%) en landelijk gemiddelde (2%). Een leegstand van 2% wordt doorgaans gezien als frictieleegstand en gezond voor de woningmarkt.
- 33% van de leegstaande woningen in 2021 stond een jaar eerder ook al leeg. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal (31%) en landelijk gemiddelde (34%).⁵

Tabel 7: Woningvoorraad gemeente Meierijstad⁶

	Gemeente Meierijstad
Eengezinswoning	83%
Meergezinswoning	17%
Koopwoning	70%
Huurwoning corporatie	21%
Huurwoning particulier	9%

⁴ Vanaf 1 januari 2020 wordt voor de landelijke leegstandsmonitor gebruik gemaakt van een nieuw geïmplementeerde registratie over het gebruik en eigendom van verblijfsobjecten: de LV WOZ. Met dit register kan nauwkeuriger (op één peildatum) en vollediger (meer relaties tussen de WOZ-objecten en de verblijfsobjecten uit de BAG) de eigenaar en gebruiker van objecten vastgesteld worden. In voorgaande jaren werd voor de bepaling van leegstand het Inkomensinformatiesysteem WOZ (IIS WOZ) gebruikt. Door te koppelen met behulp van postcode, huisnummer en toevoeging was bij gebruik van de IIS WOZ slechts één relatie tussen het BAG verblijfsobject en het WOZ-object bekend. Dit heeft in het verleden geleid tot een onderschatting van het leegstandscijfers.

⁵ CBS (2021). Dashboard Leegstand.

⁶ Kerncijfers wijken en buurten 2020.