

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zijtaart-Zuid, gemeente Meierijstad

Definitief



titel rapport
**Ladder voor duurzame
verstedelijking**

datum
12 oktober 2020

projectnummer
P01876

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

BRO
Projectleider
RV
Projectteam
AD

bron Kaft
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Aanleiding	3
2 Planinitiatief en onderzoeksopzet	4
3 Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	5
3.3 Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied	6
3.4 Geen onaanvaardbare effecten	6
Bijlage 1	7
B1 Verzorgingsgebied	8
B2 Kaderstellend beleid	9
Brabantse Agenda Wonen	9
Wonen in Regionaal Perspectief (Noordoost Brabant West)	9
Structuurvisie Veghel 2030	10
Woonvisie Meierijstad 2018	10
Conclusie	10
B1.3 Kwantitatieve behoefte	11
B1.4 Kwalitatieve behoefte	13
Kwalitatief aanbod	13

1 Aanleiding

De kern Zijtaart wordt aan de zuidelijke zijde uitgebreid met woningbouw. Het project zal worden opgesplitst in twee fases: Fase A (westelijk deel) waar 50 woningen zijn voorzien krijgt een directe bouwtitel en fase B (oostelijk deel) waar maximaal 35 woningen zijn voorzien wordt geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Voor fase A wordt de laddertoets uitgevoerd, voor fase B wordt deze doorgeschoven.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van fase A (50 woningen) niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Agrarisch' en 'Groen – Landschapselement' gewijzigd naar 'Woongebied'. Door de omvang van de uitbreiding, namelijk het mogelijk maken van 50 woningen, moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

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.

2 Planinitiatief en onderzoeksopzet

De beoogde uitbreiding van Zijtaart zuid omvat in fase A maximaal 50 woningen. De doelgroepen voor de woningen zijn voornamelijk starters, senioren en gezinnen sociale huur. De volgende tabel geeft de verdeling weer.

Onderverdeling plan	Percentage
sociale huur	25%
Goedkope koop ¹	35%
Middeldure koop	30%
Dure koop	10%

Het programma bestaat qua woningtypologie uit vrijstaande, tweekappers en rijwoningen. De exacte onderverdeling ligt nog niet vast. Het programma is gebaseerd op de 'Herijking van de Woonvisie' van Meierijstad.

In fase B zijn vooralsnog maximaal 35 woningen beoogd. De typologie en programma van deze woningen zijn nog niet bekend. Fase B zal middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan dient te worden gekeken naar de haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid. Derhalve zal een doorkijk worden gegeven naar het beoogde aantal in het bestemmingsplan. De definitieve Laddertoets wordt als wijzigingsvoorwaarden in het bestemmingsplan gewaarborgd en wordt hierdoor formeel doorgeschoven.

Onderzoeksopzet

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van de 50 woningen van fase A te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarnaast maken we een doorkijk of de 35 woningen van fase B voor alsnog te realiseren zijn. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- CBS-gegevens
- Brabantse agenda Wonen
- Wonen in regionaal perspectief
- Structuurvisie Veghel 2030
- Woonvisie Meierijstad 2018
- Regionaal perspectief Wonen, Noordoost Brabant West
- Monitor bevolking en wonen 2020

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

¹ Indicatief tot 225k VON (prijspeil 2020).

3 Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen – Landschapselement'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 50 (plus een doorkijk naar 35) woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van agrarisch en groen gebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 50 woningen (plus een doorkijk naar nog eens 35 woningen), kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

3.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Meierijstad als primair verzorgingsgebied. Binnen deze gemeente vinden 67% van alle verhuisbewegingen plaats. Daarnaast gaan we uit van de regio 's-Hertogenbosch en Uden-Veghel samen als secundair verzorgingsgebied. In deze regio's vinden nog eens 20% van de verhuisbewegingen plaats. Daarnaast sluit de afbakening aan bij de regionale woningmarktgebieden zoals gedefinieerd in de Brabantse Agenda Wonen. Tezamen behelzen het primaire en het secundaire verzorgingsgebied 87% van alle verhuizingen.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de behoefte in het verzorgingsgebied. Hieronder volgt een beknopte onderbouwing. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage van deze rapportage.

Kwantitatieve behoefte

Voor de komende periode tot 2030 is er voor de gemeente Meierijstad (primair verzorgingsgebied) een resterende kwantitatieve behoefte aan 825 woningen tot 1.780 woningen. De ontwikkeling betreft de realisatie van 50 woningen (fase A), waardoor de kwantitatieve behoefte niet wordt overschreden. Gespecificeerd op de kern Zijtaart is er blijkens de gemeente Woonvisie sprake van de volgende behoefte:

- Een behoefte aan 59 woningen binnen Zijtaart.

- De realisatie (2018/2019) bedraagt 13 woningen.
- De harde plancapaciteit bedraagt 9 woningen².

Resteert een aanvullende behoefte van (59-13-9=)37 woningen. Wel wordt het aantal te bouwen woningen iets overschreden.

Voor de resterende 35 woningen (fase B) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente wil dit deel van het plangebied wellicht op termijn gaan ontwikkelen maar dit is mede afhankelijk van de woningbehoefte tegen die tijd en de verkoop van fase A.

Kwalitatieve behoefte

Provincie, samenwerkende gemeente en gemeente Meierijstad zetten in op een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woonmilieus en woningen. Daarbij wordt met name ingezet op een kwaliteitsverbetering aansluitend op het bestaande aanbod en de (toekomstige) behoefte en het versterken van de woonkwaliteiten en milieus. Het gaat daarbij om het creëren van specifieke woonkwaliteiten en een divers woningaanbod dat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Als we kijken naar de behoefte van de regio, gemeente en de kern Zijtaart dan wordt er met dit initiatief grotendeels aangesloten op een kwalitatieve behoefte. Zo is binnen de gemeente Meierijstad (en de kern Zijtaart) een behoefte aan goedkope/ sociale en betaalbare/ middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen en in woningvoorraad te completeren. De gemeentelijke Woonvisie schrijft zelfs voor dat minimaal 25% dient te bestaan uit sociale huurwoningen.

² (nl. 2 Edith Stein, 1 Kapitein S. Klapwijkstraat, 6 past. Clercxstraat 31-35)

Op basis van de huidige gegevens wordt in het plan voorzien in 25% sociale huurwoningen, waardoor wordt voldaan de eis van de Woonvisie.

De overige woningen worden gelijkmatig verdeeld tussen goedkope tot middeldure koopwoningen waarbij ook specifiek aandacht is besteed voor seniorenwoningen. Dit past ook binnen de bevolkingsontwikkelingen van de gemeente en de kern, waaruit blijkt dat Zijtaart het meest vergrijsde kerkdorp rond Veghel en dat in de komende decennia nog verder zal toenemen. Daarnaast is er de opgave om de leefsituatie opbouw van dit kerkdorp zo evenwichtig mogelijk te houden, door het gedifferentieerd bouwen. Nadruk dient hier te liggen op multifunctionele woningen en betaalbare woningen voor jongeren. Gelet op de toekomstige vraag en het (flexibele en) gevarieerde woningbouwprogramma wordt er voorzien in de kwalitatieve behoefte, die in zowel de regiovisie (regionaal perspectief wonen) als de Woonvisie van de gemeente wordt onderschreven.

3.3 Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Groen – Landschapselement'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied vormt met diverse zijde woonbebouwing een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is vanuit verschillende zijden omringd door de

bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern zijn geen andere locaties binnen het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 50 nieuwe woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen en gemeentelijke woningbehoefte. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Zijtaart, omdat er fysiek ruimte is en deze aansluit op andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, van vergelijkbare omvang, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied³.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is de locatie aansluiten op bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

3.4 Geen onaanvaardbare effecten

Zijtaart is een van de kleine kernen van gemeente Meierijstad. Door het geringe aantal inwoners en de korte afstand tot Veghel beschikt Zijtaart over weinig eigen voorzieningen. Met de toevoeging van maximaal 50 woningen neemt ook het aantal inwoners toe. Deze nieuwe inwoners zullen weliswaar veel gebruik maken van de voorzieningen in Veghel,

maar ook van die in Zijtaart zelf. Daarmee dragen ze bij aan het behoud en misschien zelfs uitbouw van het voorzieningenaanbod, het verenigingsleven en de leefbaarheid in het dorp.

Verwacht mag tevens worden dat de een deel van de nieuwe bewoners mobiel zullen zijn en veel huishoudens zullen over een of twee auto's beschikken. Daarmee zullen ook de verkeersbewegingen in het dorp toenemen, maar het aantal is dusdanig beperkt dat dit geen sprake zal zijn van een negatieve impact op de leefbaarheid gezien de goede ontsluiting van het plan.

³ De plancapaciteit is in beeld gebracht aan de hand van monitorgegevens.

Bijlage 1

Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1 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 binnen en naar de betreffende gemeente.

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (tabel B1.1) blijkt dat er in totaal 7.560 verhuizingen hebben plaatsgevonden in de gemeente Meierijstad, waarvan 67% binnen de eigen gemeente. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Meierijstad als primair verzorgingsgebied. Als secundair verzorgingsgebied gaan we uit van de regio 's-Hertogenbosch⁴ en Uden-Veghel⁵. Hier vindt nog eens 20% van de verhuisbewegingen plaats. Bij deze bepaling is het aantal verhuizingen naar Meierijstad leidend (zie ook tabel B1.1, maar kijken we eveneens naar de gedefinieerde regionale woningmarkten binnen de provincie Noord-Brabant. Tezamen behelzen het primaire en het secundaire verzorgingsgebied 87% van de verhuizingen.

Tabel 1: Verhuizingen binnen en naar gemeente Meierijstad⁶

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
Binnen gemeente verhuisd	5.058	67%
Tussen gemeente verhuisd	2.502	33%
Verhuisbewegingen totaal	7.560	100%

Top 10 vanuit gemeente naar Meierijstad		
's-Hertogenbosch	287	4%
Eindhoven	240	3%
Uden	239	3%
Bernheze	181	2%
Sint-Michielsgestel	150	2%
Tilburg	90	1%
Oss	83	1%
Nijmegen	73	1%
Totaal top 10	1.461	19%

Vanuit overige regiogemeente naar Meierijstad		
Boekel	34	1%
Landerd	25	1%
Boxtel	67	3%
Haaren	8	0%
Heusden	23	1%
Vught	38	2%
Totaal top 10	195	8%

⁴ De regio 's-Hertogenbosch bestaat uit de gemeente 's-Hertogenbosch, Oss, Bernheze, Sint-Michielsgestel, Vught, Haaren, Heusden en Boxtel

⁵ De regio Uden-Veghel bestaat uit de gemeente Meierijstad, Boekel, Uden en Landerd

⁶ CBS (2017). Verhuizingen binnen en naar gemeente

B2 Kaderstellend beleid

Binnen het verzorgingsgebied zien we vier kaderstellende beleidsstukken die koers en richting geven aan het thema wonen en woningbouw voor de komende jaren.

Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

In de Brabantse Agenda worden vier actielijnen benoemd:

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Deze actielijnen dienen als leidraad voor de flinke woningbouwopgave voor de komende 10 tot 15 jaar binnen de provincie Brabant.

De ambitie die in de Agenda wordt uitgesproken is tot de top te behoren van de Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. De regionale woningmarkten dienen derhalve goed te functioneren. Dit betekent dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd;
- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en nieuwe woonvormen;

- er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- het wonen bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van stad én dorp en de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties en om woonruimte te realiseren in leegstaand vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is;
- het planaanbod – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen, met specifiek aandacht voor de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat voor de woningmarkt. De provincie heeft naast een regisserende rol ook een stevige kennis- en adviesfunctie, bijvoorbeeld door elke drie jaar de bevolkings- en woningbehoefteprognose te actualiseren. Vanuit haar regierol wil de provincie de samenwerking tussen gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Wonen in Regionaal Perspectief (Noordoost Brabant West)

In de Brabantse Agenda Wonen is het de opdracht om tot een regionaal perspectief te komen op bouwen en wonen voor de verschillende regio's. Meierijstad is gelegen binnen de regio Noordoost Brabant (subregio Veghel-Uden e.o.). In dit regionaal perspectief is de nadruk gelegd op vier thema's die aansluiten op de actielijnen en principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De thema's zijn:

- sociale huursector;
- middeldure huursector;

- transformatie van leegstaand vastgoed;
- energietransitie.

De regio wil een meer regionaal georganiseerde sociale woningmarkt voor haar inwoners.

De vraag naar middeldure huur blijft een landelijk en dus ook regionaal een belangrijk thema. De regio wil in het kader van dit onderwerp ook de goedkope koopsector meenemen, omdat dit in bepaalde mate dezelfde doelgroepen bedient. Zij wil o.a. inventariseren van (mogelijke) knelpunten die plannen voor middeldure huur (en goedkope koop) in de weg staan en de realisatie van middeldure huurwoningen bevorderen door o.a. meer samenwerking tot stand te brengen tussen verschillende partijen.

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid is het van belang om (transformatie)locaties en leegstaand vastgoed optimaal te benutten en te herbestemmen. In veel vastgoedmarkten hoeft per saldo niet veel meer te worden toegevoegd aan vierkante meters of is zelfs sprake van krimp. Wonen is in feite nog de enige groeimarkt de komende jaren. Transformatie van leegstaand vastgoed is, naast 'wonen', met name een ruimtelijk vraagstuk. Vanuit de woningbouwopgave gezien, is transformatie slechts één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren. Vanuit de transformatieopgave gezien, is wonen één van de functies die mogelijk is.

De Noordoost-Brabantse gemeenten hebben samen met de waterschappen en de provincie de ambitie om een energie neutrale regio te realiseren. Voor nieuwbouw geldt dat er gasloos gebouwd moet worden, waardoor er per definitie alternatieve energiebronnen worden gebruikt.

Structuurvisie Veghel 2030

De voormalige gemeente Veghel heeft voor de fusie een structuurvisie vastgesteld waarin de gemeente haar visie op het ruimtelijke beleid schets tot 2030. Een nieuwe structuurvisie is nog niet van kracht.

De voormalige gemeente Veghel bestaat uit een gebied waar mensen gebruik kunnen maken van de voorzieningen van een stad en tegelijkertijd kunnen profiteren van sociale samenhang, dorpse waarden en landschap. Daarbij is fysieke kwaliteit een belangrijke vestigingsfactor. Investeren daarin, zoals in het creëren van een gevarieerde woningvoorraad en in het veraangename van openbare ruimten, parken, pleinen en landelijk gebied, zorgt ervoor dat het gebied aantrekkelijk blijft om te wonen, te werken en te recreëren. In de structuurvisie wordt ervoor gekozen om voort te bouwen op deze typisch kwaliteiten van de omgeving.

Voor het thema wonen geldt dat de gemeente zich wil blijven richten op het versterken van de dorpse woonkwaliteiten. Dat betekent gevarieerde woonmilieus, die aansluiten op de veranderende woonwensen. De bijbehorende woningbouwstrategie moet zich richten op het creëren van een goed verblijfsklimaat, een gevarieerde woningbouw en een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur in wijken en dorpen. De setting (voor deze dorpse woonkwaliteiten) is altijd groen en kleinschalig en de dichtheden zijn relatief laag. Dat geldt zowel voor grondgebonden als gestapelde woningen en zowel voor inbreidings- als uitleglocaties.

Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en

provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Waar wonen en werken jeugd aantrekt en er een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is ondersteuning waar die nodig is en een divers woningaanbod;
- Meierijstad neemt de behoefte van de woningzoekenden als uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Meierijstad geeft ruimte aan woningbouwplannen om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en tijdelijke vestigers. Voor de woningbehoefte kijken wordt daarom gekeken naar zowel de korte als lange termijn, het behouden van het goede van het landelijk wonen en aantrekkelijk maken en versterken van de stedelijke kern én samenwerken. Niet alleen met de plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. Daarom wordt gefocust op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie, die als volgt is vertaald:

- 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.

Aanvullende afspraken:

Ter uitvoering van de Woonvisie geldt voor nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw, dat 25% van de woningen binnen het plan sociale huurwoningen moeten worden. Voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven vanaf 4 woningen.

Conclusie

Provincie, samenwerkende gemeente en gemeente Meierijstad zetten in een een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woonmilieus en woningen. Daarbij wordt met name ingezet op een kwaliteitsverbetering aansluitend op het bestaande aanbod en de (toekomstige) behoefte en het versterken van de woonkwaliteiten en milieus. Het gaat daarbij om het creëren van specifieke woonkwaliteiten en een divers woningaanbod dat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Meierijstad (primaire verzorgingsgebied) en de regio 's-Hertogenbosch en Uden-Veghel (secundaire verzorgingsgebied) geanalyseerd. Dit is gedaan aan de hand van bevolkingsprognose (Primos) en woningvoorraad van 'Noord-Brabant Monitor Bevolking en Wonen'. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit tabel 3 blijkt dat zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied het aantal inwoners en nog relevanter het aantal huishoudens toeneemt. Dit ligt in lijn met de prognoses van de provincie Noord-Brabant uit 2017. De reden dat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners wordt onder meer verklaard doordat er steeds meer kleine huishoudens bijkomen (gezinsverdunding). Door de verwachte groei van het aantal huishoudens, groeit ook de behoefte aan woningen. In de tabel is in de laatste kolom de ontwikkeling tussen 2020 en 2030 weergegeven, aansluitend bij de looptijd van het bestemmingsplannen (van 10 jaar).

Gedeputeerde Staten Noord-Brabant stellen ten minste eens per bestuursperiode een bevolkings- en woningbehoefteprognose op en leggen deze voor aan de regionale ruimtelijke overleggen. De bevolkings- en woningbehoefteprognose wordt opgesteld per RRO-gebied, uitgesplitst naar het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied en met de mogelijkheid deze onder te verdelen per gemeente. Deze hebben ook betrekking op de aantallen te bouwen woningen per gemeente, kunnen betrekking hebben op de aard van de te bouwen woningen en is er op gericht dat in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering voldoende realisme en flexibiliteit wordt gewaarborgd om in te kunnen spelen op de sterke dynamiek op de woningmarkt, op nieuwe (onvoorziene) inbreidings-, herstructurerings- en transformatiemogelijkheden en op de mogelijkheden woonruimte te realiseren in leegstaand en leeg komend vastgoed. Bovendien wordt rekening gehouden met het uitgangspunt dat ten behoeve van kernen in het landelijk gebied zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, met de mogelijkheid om naast deze beleidsmatige insteek ook in te kunnen spelen op actuele trendmatige migratie-ontwikkelingen.

Prognose woningvoorraad

In de tabel op pagina 12 is de provinciale prognose voor de benodigde woningvoorraad in twee scenario's weergegeven. Deze prognose wordt onder andere opgesteld o.b.v. de huishoudensprognose en het aantal onttrekkingen (sloop) van het woningaanbod. In beide scenario's is er zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied sprake van een aanzienlijke groei van de woningvoorraad. Tussen 2020 en 2030 zijn er in het lage scenario voor Meierijstad (37.005-24.545=) 2.460 woningen benodigd. Voor het hoge scenario zijn er respectievelijk 3.415 woningen benodigd.

Ook uit de Woonvisie Meierijstad (2018) blijkt dat de bevolkingsgroei voor de periode tot 2030 zorgt voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In figuur 2 is een tabel weergegeven met de kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad, gespecificeerd op de kernen. Op basis van deze cijfers is er voor de komende 10 jaar zelfs behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen binnen de gemeente Meierijstad.

Tabel 2: Bevolking- en huishoudensprognose⁷

		2020	2025	2030	2035	2040	Ontwikkeling 2020-2030 (%)
Meierijstad	Inwoners	81.330	83.140	84.440	85.370	86.010	3,8
	Huishoudens	34.630	36.270	37.480	38.240	38.730	8,2
Regio 's-Hertogenbosch	Inwoners	422.340	429.310	436.500	442.460	445.380	3,4
	Huishoudens	187.820	194.630	200.800	205.020	207.050	6,9
Regio Uden (excl. Meierijstad)	Inwoners	68.200	68.870	69.650	70.180	70.640	2,1
	Huishoudens	29.000	30.080	30.910	31.400	31.630	6,6

⁷ Primos Online, 2020. Gekozen is voor gegevens van Primos, aangezien deze meer actueel zijn dan de prognoses van provincie Noord-Brabant.

Tabel 3 Prognose woningvoorraad in twee scenario's⁸

	2020		2025	2030	2035	2040	Ontwikkeling 2020-2040
Meerijstad	34.545	Scenario hoog	36.485	37.960	38.550	38.895	9,9
		Scenario laag	35.900	37.005	37.595	37.940	7,1
's-Hertogenbosch	72.990	Scenario hoog	76.435	79.345	81.495	83.425	8,7
		Scenario laag	75.680	78.110	80.265	82.195	7,0
Uden	19.018	Scenario hoog	19.765	20.615	20.955	21.190	8,4
		Scenario laag	19.460	20.120	20.460	20.695	5,8

Tabel 4: Harde plancapaciteit⁹

	2019	2019 t/m 2023	2024 t/m 2028
Meerijstad	1.635	1.470	165
's-Hertogenbosch	2.900	2.760	140
Uden	775	720	55

Figuur 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 2019	2019-2023	2024-2028	Totaal aantal woningen gerealiseerd en in plannen samen	Gereali-seerd + 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	218%	0	218%	
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	5.585	505	136	238	36	410	81%	74	98%	
Veghel	11.375	1.934	258	1.397	855	2510	130%	21	131%	
Wijbosch	481	44	4	0	0	4	9%	34	88%	
Zijtaart	637	59	6	38	10	54	92%	0	92%	
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

plangebied wellicht op termijn gaan ontwikkelen maar dit is mede afhankelijk van de woningbehoefte tegen die tijd en de verkoop van fase A.

Conclusie

Voor de komende periode tot 2030 is er voor de gemeente Meerijstad (primair verzorgingsgebied) een resterende kwantitatieve behoefte aan 825 woningen tot 1.780 woningen. De ontwikkeling betreft de realisatie van 50 woningen (fase A), waardoor de kwantitatieve behoefte niet wordt overschreden. Gespecificeerd op de kern Zijtaart is er blijkens de gemeente Woonvisie sprake van de volgende behoefte:

- Een behoefte aan 59 woningen binnen Zijtaart.
- De realisatie (2018/2019) bedraagt 13 woningen.
- De harde plancapaciteit bedraagt 9 woningen.

Resteert een aanvullende behoefte van (59-13-9)=37 woningen. Wel wordt het aantal te bouwen woningen iets overschreden.

Voor de resterende 35 woningen (fase B) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente wil dit deel van het plangebied wellicht op termijn gaan ontwikkelen maar dit is mede afhankelijk van de woningbehoefte tegen die tijd en de verkoop van fase A.

Een deel van de woningbehoefte zal de komende jaren worden opgevangen door de harde plancapaciteit (zie tabel 5). Deze bedroeg in 2019 (meest actuele peiling) 1.635 woningen in de gemeente Meerijstad. De harde plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in het benodigd aantal woningen. Er is met andere woorden, in het lage scenario tot 2030 sprake van een aanvullende behoefte aan woningen van (2.460-1.635) = 825. In het hoge scenario zijn dit 1.780 woningen. Ook in het secundaire verzorgingsgebied is er in beide gemeenten en in beide scenario's sprake van een aanvullende woningbehoefte.

Bovendien blijkt uit voortgang woonbeleid en inventarisatielijst woningbouwplannen (2019) dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 59 woningen aan de kern Zijtaart wil toekennen. Dit aantal volgt uit de woningbehoefte en een beleidsmatige keuze van de gemeente over de wijze waarop deze behoefte over de kernen wordt verdeeld. Er is dus voor de gehele kern Zijtaart ruimte voor de toevoeging van maximaal 59 woningen. De 50 geplande woningen passen hierbinnen.

Voor de resterende 35 woningen (fase B) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente wil dit deel van het

⁸ Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen, maart 2020.

⁹ Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen, maart 2020.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatief aanbod

Brabantse agenda wonen

De provincie zet zich vanuit de Brabantse agenda wonen in op gevarieerd en flexibel planaanbod voor betaalbare woningen. Specifiek wordt ook aandacht besteed aan de capaciteit voor het middensegment (koop en middeldure huur). Blijkens de Agenda schiet de voorraad op dit middensegment nog steeds te kort. Daarnaast wil de provincie ook inzetten voor nieuwe woonvormen zoals flexwonen, tiny houses, cpo en groepswoningen waarbij al dan niet enige combinatie is met zorgwonen.

Regionaal perspectief Wonen

De gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Oss, Uden en Vught hebben samen vanuit de Brabantse Agenda Wonen een regionaal perspectief wonen samengesteld voor de subregio Noordoost Brabant West. Hierin worden een aantal afspraken en wensen rondom wonen vastgesteld.

De regio voorziet een volkshuisvestelijke opgave rond de sociale- en middeldure huursector, zowel kwantitatief als kwalitatief. De regio verwacht dat de druk op de sociale sector nog meer zal toenemen vanwege de extramuralisering van de zorg en het duurder worden van de particuliere huur- en koopmarkt.

De subregio Noordoost-Brabant West wil een groter aanbod in middeldure huurwoningen voor hen die teveel verdienen voor sociale huur en (nog) niet kunnen/ willen kopen, daarnaast completeert het de woningvoorraad en kan het de doorstroming vanuit en tussen woningsegmenten bevorderen.

Qua typen woningen is er vooral nog vraag naar woningen voor senioren in het sociale en het vrije huursegment, goede sociale huurwoningen voor starter, betaalbare koopwoningen voor doorstromende senioren en betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen. Het planinitiatief bestaat uit sociale huurwoningen, vrije sectorwoningen, betaalbare en middeldure koopwoningen.

Structuurvisie Veghel

Blijkens de structuurvisie Veghel is Zijtaart het meest vergrijsde kerkdorp rond Veghel en dat zal in de komende decennia nog verder toenemen. Een opgave ligt om de leeftijdsopbouw van deze kerkdorp zo evenwichtig mogelijk te houden, door het gedifferentieerd te bouwen. Nadruk dient hier te liggen op multifunctionele woningen en betaalbare woningen voor jongeren. Binnen de kern Zijtaart zijn voldoende ruimten om voor de komende jaren te voorzien in de woonbehoefte. Hiervoor heeft de structuurvisie twee locaties aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie, waarbij de projectlocatie is gelegen in locatie twee:

- Inbreiding op de locatie school en dorpshuis.
- (zuidoostelijke) Aanbreiding aan de Pater Thijssenstraat.

Woonvisie gemeente Meierijstad

Uit de recente Woonvisie van de gemeente Meierijstad blijkt dat er een behoefte is aan betaalbare en flexibele woningen voor verschillende doelgroepen om te kunnen voldoen aan de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.

Specifiek is er een behoefte aan sociale huur, vrije sector huur en goedkope koopwoningen. Om aan deze kwalitatieve behoefte te voldoen hanteert de gemeente Meierijstad bij een woningbouwontwikkeling dat minimaal een kwart dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Een verdeling van het programma is:

Woningtype (prijspeil 2018)	Percentage
Sociale huur	25%
Vrije sector huur	15%
Goedkope koopwoningen < € 185.000	20%
Middeldure koopwoningen € 185.00 tot € 275.000	20%
Dure koopwoningen € 275.000	10%
Variabel in te zetten	10%

Vanuit het beleid van de gemeente blijkt dat er in kwalitatieve zin in Meierijstad vooral behoefte is naar mogelijkheden voor met name starters en jonge gezinnen om zich te vestigen en daarnaast in beperkte mate ook naar woningen voor het middensegment. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Gezien het beoogde programma sluit het planinitiatief hier voor het overgrote deel bij aan en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.

Voor de kwalitatieve invulling daarvan is in de zomer van 2018 een project gestart om met de kleine kernen de specifieke woningbehoefte op korte termijn per kern in beeld te brengen. Per kern is, in samenwerking met de dorpsraad, een avond georganiseerd om met bewoners in gesprek te gaan over hun concrete woonbehoefte. Het algemene beeld dat daaruit naar voren kwam is dat er in alle kleine kernen vooral een behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en geschikte woningen voor senioren die door willen stromen. Daarnaast is een beperkte behoefte aan nieuwbouw (zelfbouw) voor doorstromers. De huidige woningvoorraad in

de kleine kernen bestaat voornamelijk uit grote(re) vrijstaande koopwoningen, dit aandeel is duidelijk veel hoger dan in de grote kernen.

Kwalitatief aanbod

Het bestaande woningaanbod in gemeente Meierijstad geeft een vrij eenzijdig beeld. De woningen bestaan voor het overgrote deel uit eengezinswoningen (83%). Koopwoningen beslaan circa 2/3 van de totale woningvoorraad. De leefmilieus in de wijken en dorpen zijn vooral van dorpse kwaliteit. Grondgebonden en vaak vrijstaande woningen in overzichtelijke buurten overheersen in hoge mate, zo ook in Zijtaart. De variatie aan groene woonmilieus is groot, doordat elke wijk en zeker elk dorp een geheel eigen identiteit heeft. De binding aan wijken en kerkdorpen is dan ook groot¹⁰.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat binnen de gemeente Meierijstad (en de kern Zijtaart) een behoefte is aan goedkope/ sociale en betaalbare/ middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen en in woningvoorraad te completeren. De gemeentelijke Woonvisie schrijft zelfs voor dat minimaal 25% dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Op basis van de huidige gegevens wordt in het plan voorzien in 25% sociale huurwoningen, waardoor wordt voldaan de eis van de Woonvisie.

De overige woningen worden gelijkmatig verdeeld tussen goedkope tot middeldure koopwoningen waarbij ook specifiek aandacht is besteed voor seniorenwoningen. Dit past ook binnen de bevolkingsontwikkelingen van de gemeente en de kern, waaruit blijkt dat Zijtaart het meest vergrijsde kerkdorp rond Veghel en dat in de komende decennia nog

verder zal toenemen. Daarnaast is er de opgave om de leeftijdsopbouw van deze kerkdrop zo evenwichtig mogelijk te houden, door het gedifferentieerd bouwen. Nadruk dient hier te liggen op multifunctionele woningen en betaalbare woningen voor jongeren. Gelet op de toekomstige vraag en het (flexibele en) gevarieerde woningbouwprogramma wordt er voorzien in de kwalitatieve behoefte, die in zowel de regiovisie (regionaal perspectief wonen) als de Woonvisie van de gemeente wordt onderschreven.

¹⁰ Structuurvisie Veghel, 2013

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01