

projectnaam  
**Ladder voor duurzame  
verstedelijking  
Kloosterstraat Volkel**

datum  
**31 oktober 2023**

projectnummer  
**P06882**

opdrachtgever  
**Gemeente Maashorst**

BRO  
projectleider  
**JRi**

projectteam  
**LvdH, MvK**

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

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 22 woningen te realiseren aan de Kloosterstraat in Volkel. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

### 1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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."

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

Aan de Kloosterstraat in Volkel is het ontwikkelen van 22 woningen beoogd. Het betreffen 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen in het sociale huur segment. De woningen zijn levensloopbestendig en specifiek bedoeld voor ouderen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Sociale huur appartementen	18
Grondgebonden sociale huur woningen	4
<b>Totaal</b>	<b>22</b>



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

## 1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 22 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt over de ligging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied). Verder zijn de verwachte effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie 2050;
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-Provincie 2022 – 2030;
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2022;
- Provincie Noord-Brabant, Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040;
- Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen 2021;
- Regio Noordoost Noord-Brabant, Regionale woondeal 2023;
- Gemeente Maashorst, Bouwstenen voor een geharmoniseerde woonvisie (2022);
- Gemeente Maashorst, Toekomstvisie (2019);
- Gemeente Maashorst, Omgevingsvisie (2023);
- Gemeente Uden, Woonwensenonderzoek 2019;
- Gemeente Uden, Woonvisie Uden 2020 – 2025;
- Gemeente Uden, Integrale dorpsontwikkelingsplan Volkel (2010);
- Gemeente Landerd, Woonvisie Landerd 2019 – 2023;



Figuur 2: Schets planinitiatief Kloosterstraat Volkel

## 2 Conclusies

### 2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Het beleid streeft naar een woningvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Kwantitatief gezien is er behoefte aan extra woningen. De gemeente Maashorst realiseert in de periode 2022 – 2030 minimaal 3.240 woningen. Bij de realisatie van woningbouw dient minimaal 1.810 woningen binnen het betaalbare segment gerealiseerd te worden, waaronder 788 woningen binnen het sociale huursegment. Het beoogde programma betreft sociale huur. Dit sluit aan op het beleid.
- De wijziging van de demografie heeft impact op de woningvoorraad. Het aantal alleenstaanden neemt toe. Hierdoor is er een toenemende vraag naar kleinere woningen. Het initiatief sluit hierbij aan.
- De bevolking vergrijsst en daarom is er een passend woningaanbod voor iedere levensfase nodig. Het totaal aanbod aan woningen dient in elke kern voldoende levensloopbestendig te zijn. Woningtype die hierbij aansluiten zijn grondgebonden, gelijkvloerse woningen. Het initiatief betreft levensloopbestendige appartementen en grondgebonden woningen geschikt voor ouderen. Dit sluit aan bij het beleid.
- De Kloosterstraat dierenparkje is aangewezen tot prioritaire woningbouwlocatie. Dit zijn woningbouwplannen die een belangrijke bijdrage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwopgave. Locaties die belangrijk zijn voor zowel de regionale als gemeentelijke opgave. Het initiatief geeft hier invulling aan.

### 2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

#### Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het bestemmingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke bestemming heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

**Conclusie:** Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie'. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke bestemmingen gelegen, waaronder 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Centrum'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

#### Ruimtelijk verzorgingsgebied

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

**Conclusie:** Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Maashorst is het primaire verzorgingsgebied. De regio Noordoost Noord-Brabant (gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Meierijstad, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught) vormen het secundair verzorgingsgebied.

## Kwantitatieve behoefte aangetoond

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

**Conclusie:** De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Maashorst en de regio Noordoost Noord-Brabant neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Maashorst is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 750 woningen, tegenover een behoefte van circa 2.370 woningen.
- Ook in de regio Noordoost Noord-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 32.000 woningen. De harde plancapaciteit is slechts circa 15.200 woningen.
- Ook uit de woondeal van Noordoost Noord-Brabant blijkt een behoefte aan extra woningen.
- Bovendien kent gemeente Maashorst en het secundair verzorgingsgebied een woondruk van 125 potentiële huishoudens per 100 woningen. Dit toont aan dat er grote behoefte is aan woningen.

## Kwalitatieve behoefte aangetoond

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

**Conclusie:** Het initiatief om 22 woningen voor de doelgroep ouderen te realiseren in het sociale huursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door vergrijzing en verandering in de huishoudsamenstelling neemt het aantal oudere huishoudens toe. Bovendien wonen zij momenteel vaak in woningen die te groot zijn of om een andere reden niet geschikt zijn voor ouderen (bijvoorbeeld niet gelijkvloers). Hierdoor stijgt de vraag naar woningen die wel geschikt zijn voor ouderen, zoals appartementen en gelijkvloerse woningen. Het initiatief realiseert levensloopbestendige woningen wat aansluit bij deze behoefte.
- In Volkel willen 65-plussers minder lang zelfstandig blijven wonen. Echter is het wel aannemelijk dat zij langer zelfstandig blijven wonen vanwege het landelijk beleid dat gericht is op extramuralisering. Er is dan vooral belangstelling voor kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen en wonen met gelijkgestemden. Het initiatief is uitsluitend gericht op ouderen, waardoor zij komen te wonen bij gelijkgestemden. Dit sluit aan bij deze behoefte.
- Er is een tekort aan betaalbare huurappartementen en -woningen. De vraag komt onder meer van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De vraag is echter groter dan het vrijkomende aanbod. Het initiatief sluit aan bij deze behoefte.

## Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

**Conclusie:** Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 22 onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>1</sup>. De gemeente Maashorst en de regio Noordoost Noord-Brabant hadden in 2022 beide een leegstand van circa 2%.

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

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktabakening 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.

Tabel 2 toont dat circa 57% van de verhuisbewegingen in de gemeente Maashorst afkomstig is uit de eigen gemeente. De gemeente Maashorst is daarom het primaire verzorgingsgebied. Samen met gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Meierijstad, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught vormt gemeente Maashorst de regio Noordoost Noord-Brabant. Deze regio is het secundaire verzorgingsgebied. Circa 21% van de verhuisbewegingen naar gemeente Maashorst komt hier vandaan.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Maashorst

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Maashorst	Maashorst	56,8%
Vanuit regio Noordoost Noord-Brabant	Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Meierijstad, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught	21%
<b>Totaal aantal verhuisbewegingen</b>		<b>77,8%</b>

## Verhuizingen naar Maashorst

	Aantal	%
← Meierijstad	260	6%
← Land van Cuijk	185	4%
← Oss	169	4%
← 's-Hertogenbosch	118	3%
← Bernheze	103	2%

Bron: CBS 2022

Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Maashorst overzicht

## B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt het volgende:

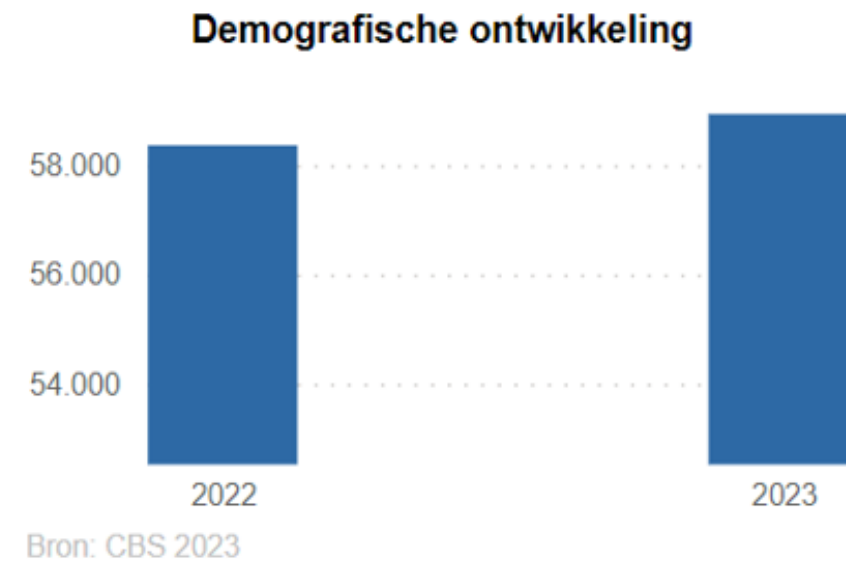
- Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in de gemeente Maashorst als in de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit sneller. Dit betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens afneemt<sup>2</sup>.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**<sup>3</sup> (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Noordoost Noord-Brabant valt op dat de regionale bevolkings- en

huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Maashorst. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Maashorst.

- In de gemeente Maashorst en het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In 2022 zijn er in de gemeente Maashorst 189 woningen opgeleverd en 550 woningen in aanbouw. De opgeleverde woningen bestaan voornamelijk uit appartementen<sup>4</sup>.
- De plancapaciteit<sup>5</sup> betreft woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Er wordt een onderscheid gemaakt in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit wordt verrekend in de behoefte-raming.

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

- De totale plancapaciteit in gemeente Maashorst bevat 3.055 woningen, waarvan 750 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Maashorst sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 1.620 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.



Figuur 4: Demografische ontwikkeling gemeente Maashorst

<sup>2</sup> Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

<sup>3</sup> Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

<sup>4</sup> Nieuwbouwmonitor, geodienst.xyz.

<sup>5</sup> Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen (september 2023)

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

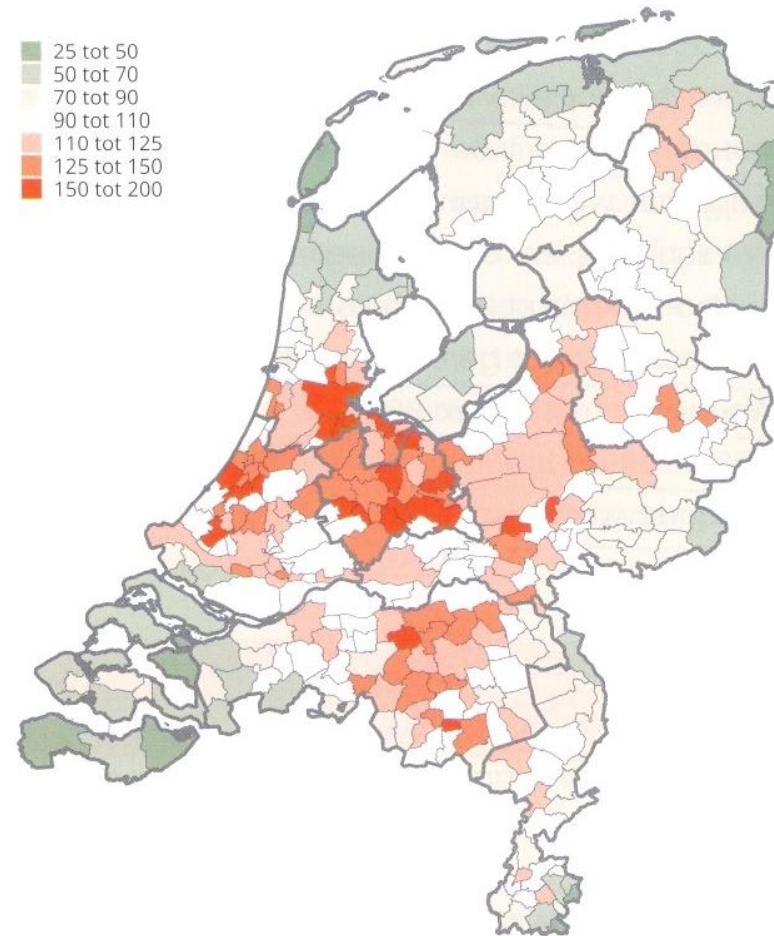
	Gemeente Maashorst			Regio Noordoost Noord-Brabant		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	58.934	60.755	+3%	672.512	702.365	+4%
B. Huishoudens	25.512	27.620	+8%	294.489	320.810	+9%
C. Benodigde woningvoorraad	25.800	28.170	+2.370	293.886	325.810	+31.924
D. Harde plancapaciteit tot 2032		750			15.205	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		2.305			27.935	
<b>F. Aanvullende woningbehoefte = C-D</b>			<b>+1.620</b>			<b>+16.719</b>

- De totale plancapaciteit in de regio Noordoost Noord-Brabant bestaat uit 43.135 woningen, waarvan 15.205 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C), is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 16.720 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

### Woondruk-index

De woondruk-index<sup>6</sup> is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. Doordat de gemeenten Uden en Landerd recent gefuseerd zijn, is de woondruk van gemeente Maashorst nog onbekend. Wel is bekend dat gemeente Uden en gemeente Landerd beide een woondruk van 125 potentiële huishoudens per 100 woningen hebben.

De woondruk in de gemeenten die behoren tot het secundair verzorgingsgebied van gemeente Maashorst varieert tussen 93 en 165 huishoudens per 100 woningen. De gemiddelde woondruk is circa 123. Dit betekent dat de woondruk in het secundair verzorgingsgebied ongeveer gelijk is aan de woondruk in gemeente Maashorst. Er is dus in zowel gemeente Maashorst als in de omliggende gemeenten een grote behoefte aan woningen.



Figuur 5: Woondruk Nederland

### Opgave uit de Woondeal Noordoost-Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Maashorst valt onder woondeal Noordoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 130.600 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop.
- Regio Noordoost Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto 41.245 woningen te realiseren. Deze regio heeft 14.550 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 26.695 woningen.
- Gemeente Maashorst heeft de opgave om tot 2030 bruto 3.239 woningen te realiseren. Gemeente Maashorst heeft 850 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 2.389 woningen.

<sup>6</sup> Atlas voor gemeenten 2022, Wonen

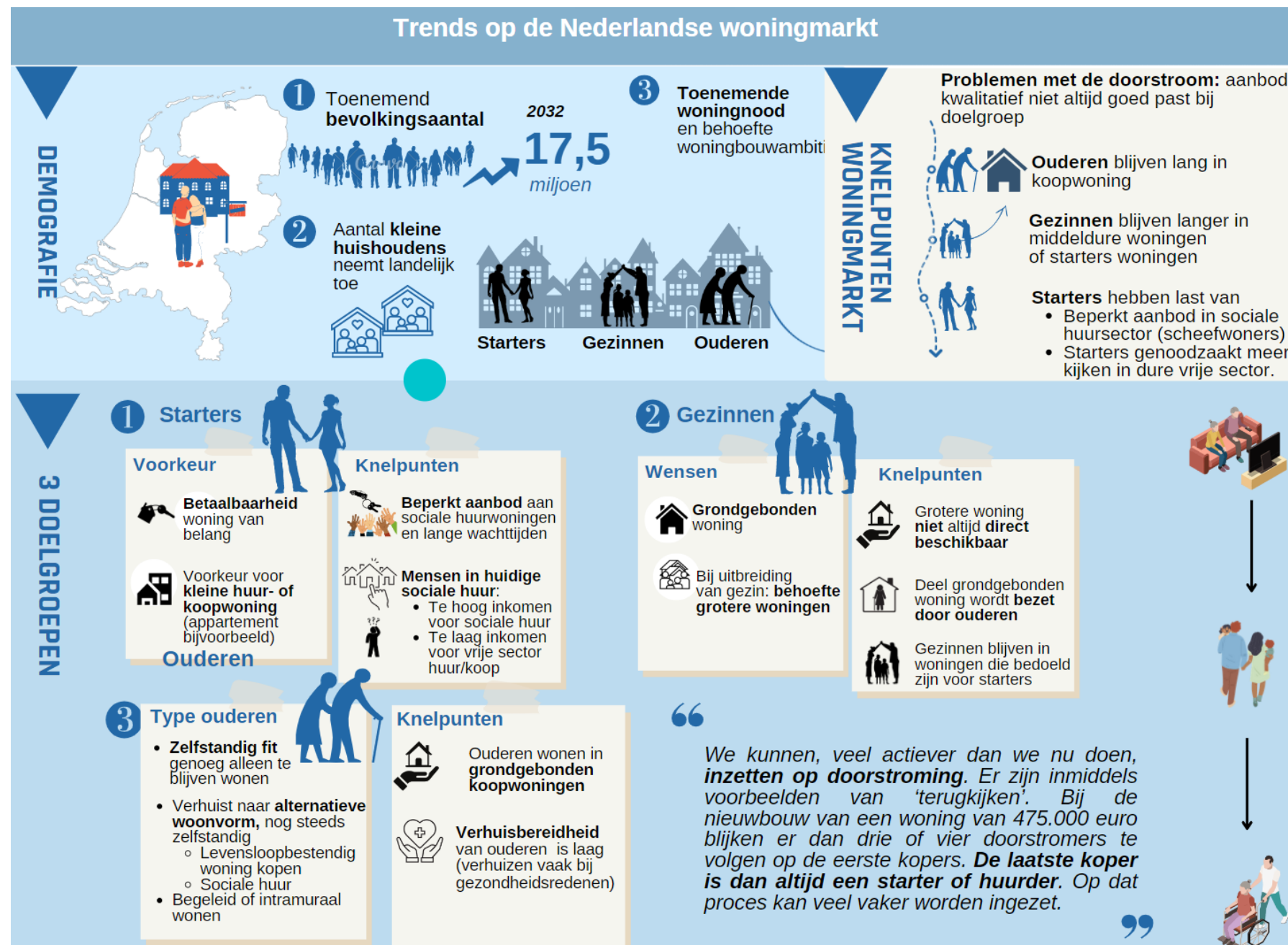
### B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woonbehoefteonderzoek en bouwstenen voor een geharmoniseerde woonvisie van de gemeente Maashorst, de woonvisie van voormalig gemeente Uden en de Woonvisie van voormalig gemeente Landerd. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

#### Trends en ontwikkelingen

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

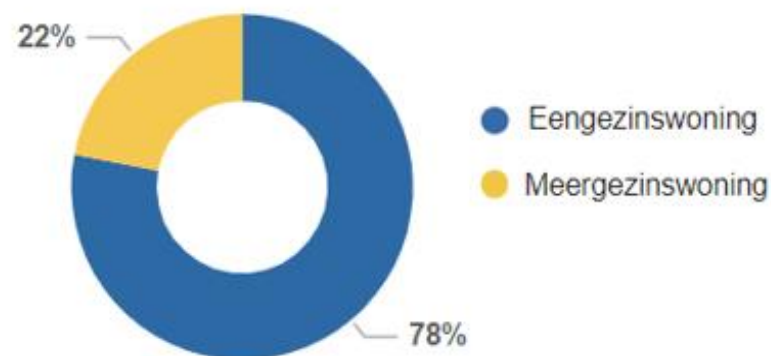
Het initiatief betreft het realiseren van 22 woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ouderen willen een levensloopbestendige woning. Appartementen en levensloopbestendige grondgebonden woningen voldoen hieraan. Het initiatief sluit hierbij aan en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Het inkomen van ouderen is divers. Dit initiatief realiseert sociale huurwoningen en spreekt daardoor vooral ouderen met een kleiner budget aan.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt



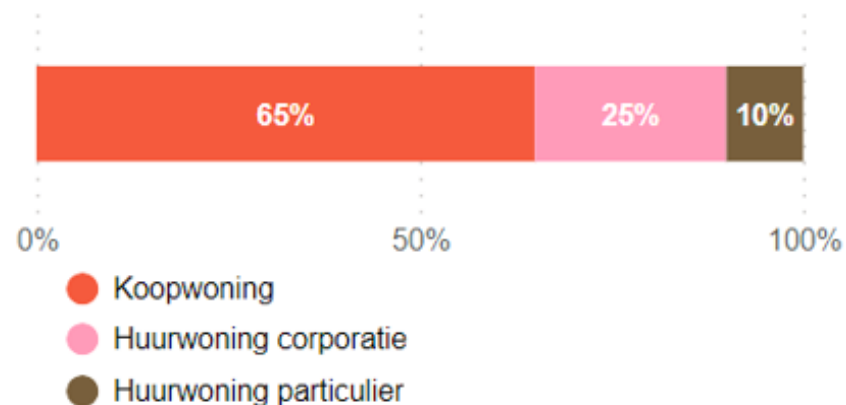
## Woningvoorraad - type



Bron: CBS 2022

Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Maashorst

## Woningvoorraad - eigendom



Bron: CBS 2022

Figuur 8: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Maashorst

### Kwalitatief aanbod

De gemeente Maashorst heeft circa 25.800 woningen. De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 78% betreft een eengezinswoning en 22% een meergezinswoning.
- Circa 65% van de woningvoorraad is een koopwoning en 35% een huurwoning, opgebouwd uit 25% in het bezit van een woningbouwcorporatie en 10% in het bezit van particulieren.
- Het meest voorkomende type woning is de rijwoning (31,1%), gevolgd door appartementen (21,8%). Verder betreft 21% een vrijstaande woning, 14,7% een hoekwoning en 11,4% een tweekap-per<sup>7</sup>.

### Kwalitatieve behoefte

#### Woonbehoefteonderzoek gemeente Maashorst<sup>8</sup>

In opdracht van de gemeente Maashorst en in samenwerking met de woningcorporaties is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het woningbehoefteonderzoek wordt vertaald naar een woonprogramma voor de gemeente Maashorst. Het Woonprogramma ligt eind 2023 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. De volgende informatie is al kenbaar gemaakt:

- De verwachting is dat het aantal huishoudens tot 2033 groeit met 2.210 huishoudens. Rekening houdend met een hogere instroom door (buitenlandse) migratie en het inlopen van het huidige woningtekort, is het zelfs mogelijk dat het aantal huishoudens groeit met 3.600 huishoudens.
- Er is behoefte aan appartementen en gelijkvloerse woningen in verschillende prijssegmenten. Daarnaast is er een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen en grondgebonden koopwoningen.

#### Woonwensenonderzoek gemeente Uden<sup>9</sup>

De gemeente Uden heeft in 2019 een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek meldt onder meer het volgende:

- Doorstromer tot 65 jaar willen verhuizen vanwege de woning of een verandering in de huishoudenssamenstelling. Circa 54% van de verhuis geneigde 65-plussers geeft aan dat de huidige woning te groot is. Andere motieven zijn dat de woning niet gelijkvloers is en niet geschikt voor ouderen.
- Alleenstaanden van 65 jaar of ouder zijn gemiddeld vaker geïnteresseerd in een huurwoning. Circa 25% van hen wil een huurwoning tot € 607,-.<sup>10</sup> Ook willen ze relatief vaak (57%) in of nabij het centrum wonen.
- De 65-plussers in Volkel en Odiliapeel geven aan minder lang zelfstandig te willen blijven wonen, terwijl de 65-plussers in Uden dit wel willen. De 65-plussers hebben vooral belangstelling voor kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen en wonen met gelijkgestemden.

De gemeente Uden kent een aantal aandachtspunten op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod. Deze zijn onder meer als volgt:

- Er zijn tekorten aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Er zijn tekorten aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat vooral om appartementen, maar ook grondgebonden woningen. De vraag naar appartementen komt onder andere van doorstromers ouder dan 65 jaar. De vraag naar kleine grondgebonden woningen komt onder meer van doorstromers tot 65 jaar. Verwachting is dat er sprake is van huishoudensverdunding wat leidt tot meer vraag naar kleinere woningen.

<sup>7</sup> Geodienst, Nieuwbouwmonitor

<sup>8</sup> [www.gemeentemaashorst.nl](http://www.gemeentemaashorst.nl), woonbehoefteonderzoek afgerond 5 september 2023

<sup>9</sup> Gemeente Uden, woonwensenonderzoek 2019

<sup>10</sup> Prijspeil 2019

- Er zijn tekorten aan betaalbare huurwoningen (€ 424,- tot € 607,-):  
De vraag komt onder meer door doorstromers onder en boven de 65 jaar. De vraag is groter dan het vrijkomende aanbod.

### **Leegstand**

De leegstandcijfers van de gefuseerde gemeente Maashorst zijn nog niet bekend. Echter zijn wel de cijfers bekend van de voormalige gemeenten Uden en Landerd. Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS<sup>11</sup> stonden er in 2022 ongeveer 460 woningen leeg in de gemeente Uden en ongeveer 140 woningen leeg in de gemeente Landerd. Dit is in beide gevallen 2% van de totale woningvoorraad. De leegstand in de regio Noordoost Noord-Brabant bedraagt ook circa 2%. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

<sup>11</sup> Dashboard CBS, Landelijke monitor leegstand

## Bijlage 2: Beleidskaders

### Provincie Noord-Brabant

#### Omgevingsvisie en –verordening Noord-Brabant

Eind 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is van begin 2020 (geconsolideerd, 01-03-2020). 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 het uitgangspunt. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied wordt zo goed als mogelijk benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie.

#### Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

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

##### 1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:**

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot en met 2030. Het

streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de € 355.000), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

##### 2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:**

Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten. GS zet zich samen met gemeenten in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

##### 3. **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

#### Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040

De dynamiek in stedelijk Brabant is groot. Er ligt een forse bouw-, transformatie- en herstructureringsopgave. Met de verstedelijkingsstrategie zijn de belangen en opgaven afgewogen, zodat de hoofdoelen uit de omgevingsvisie gerealiseerd kunnen worden en zowel stad als landschap worden versterkt.

- In 2050 zijn er naar verwachting ruim 2,8 miljoen Brabanders. Het aantal 75plussers zal (iets meer dan) verdubbelen. Ook is er sprake van huishoudensverdunding. Er zijn tot 2040 bijna 220.000 nieuwe woningen nodig in heel Brabant.
- De Brabantse woningvoorraad bestaat voor 75% uit ruime woningen voor gezinnen. De uitdaging van de komende decennia is bouwen om vitaal oud te kunnen worden. Dit door kleinere woningen, minder

onderhoud, meer gelijkvloers, meer service en dichterbij voorzieningen of zorgconcepten.

- Eén van de drie kernwaarde is 'Kwaliteit van leven staat in Brabant voorop'; gezonde, veilige, leefbare, klimaat robuuste, natuurinclusieve, vitale, groene en blauwe steden en dorpen. Welzijn en gezondheid zijn daarbij uitgangspunt.
- Bestaande voorzieningen, opgaven, kansen en behoeften in wijken en dorpen worden benut om in het bestaande bebouwde gebied (snel) woningen te realiseren.
- Bij woningbouwontwikkelingen wordt de brede integrale Brabantse opgave voorop gezet. Uitleglocaties worden alleen gerealiseerd daar waar dat bijdraagt aan kwaliteit van dorpen, landschap of groen/blauwe opgaven.
- Bouwen naar behoefte en het bieden van verscheidenheid in woonmilieus. De totale woningvoorraad past bij de groei in eenpersoonshuishoudens, senioren en migranten. Trends in demografie, economie en op maatschappelijke gebied worden opgevolgd in de woningbouw.

#### Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

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

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

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaan-tallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 ge-middeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woning-bouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

## Regio Noordoost Noord-Brabant

### Regionale woondeal Noordoost Noord-Brabant (2023)

De woondeal is de afspraak tussen de regio Noordoost Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Noordoost Noord-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's in Nederland. Om de zesde economische regio van Nederland te blijven, wordt er ingezet op voldoende woningen bouwen die passen bij de behoeften. De relevante punten die worden benoemd zijn:

- Op nationaal niveau wordt er ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig.
- In de regio Noordoost Noord-Brabant is het huidige woningtekort groot. Het is noodzakelijk om versneld woningen te bouwen. Be-langrijk aan deze opgave is dat er woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen.
- De regio realiseert circa 34.000 woningen in de periode tot 2030. Hiervan dienen circa 22.300 (67%) woningen binnen het betaalbare segment te worden gerealiseerd, waaronder circa 10.000 (30%) wo-

ningen binnen het sociale huursegment. Specifieke aandacht is no-dig voor de ondersteuning van ouderen. Het regionale aandeel bij deze opgave is het realiseren van 6.900 nul-tredenwoningen en van 3.500 woningen in geclusterde woonvormen.

- De gemeente Maashorst realiseert in de periode 2022 – 2030 mini-maal 3.240 woningen. Hiervan worden 1.810 woningen binnen het betaalbare segment gerealiseerd, waaronder 788 woningen binnen het sociale huursegment. Circa 91% van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd door de woningbouwcorporatie.
- De Kloosterstraat dierenparkje is aangewezen tot prioritaire woning-bouwlocatie. Dit zijn woningbouwplannen die een belangrijke bij-drage leveren aan de versnelling van de regionale woningbouwop-gave. Deze locatie is dus belangrijk voor zowel de regionale als de gemeentelijke opgave.

## Gemeente Maashorst

### Omgevingsvisie gemeente Maashorst (2023)

In de omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Maashorst vastgelegd. De omgevingsvi-sie Maashorst vermeldt onder meer het volgende:

- De gemeente Maashorst heeft de ambitie om te voorzien in de ei-gen woonbehoefte, waarbij er per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod.
- De ruimte in de gemeente Maashorst is beperkt. Zorgvuldig ruimte-gebruik is daarom belangrijk. Door te werken vanuit het principe 'in-breiding boven uitbreiding', wordt er ingezet op het optimaliseren van het bestaande ruimtegebruik.
- In de gemeente Maashorst is extra aandacht voor de kwetsbare in-woner. Voor kwetsbare inwoners geldt in het algemeen dat hun be-reik afneemt naarmate hun kwetsbaarheid toeneemt. Het is van be-lang dat zij de basisvoorzieningen kunnen blijven bezoeken.

- Binnen de kern Volkel is een grote woningvraag vanuit starters en senioren. Deze woonbehoefte is goed inpasbaar op inbreidingsloca-ties.
- De aanwezigheid van de eerstelijnszorg staat onder druk, en moet behouden blijven voor Volkel. Om langer thuis te kunnen blijven wo-nen zal, in aanvulling op wat er nu is, vooral gekeken worden naar nieuwe vormen van 'zorgwonen' om meer maatwerk te kunnen bie-den aan de variëteit in de vraag.

### Toekomstvisie gemeente Maashorst (2019)

In de toekomstvisie wordt beschreven hoe de (nieuwe) gemeente Maas-horst er uit komt te zien en welke ambities de gemeente heeft. De speerpunten zijn:

1. Zes dorpen; één gemeente;
2. Een aantrekkelijke plek om te zijn;
3. Wonen, werken en recreëren in het buitengebied;
4. Samen denken, samen doen.

De relevante punten die worden benoemd, zijn:

- De samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert door ver-grijzing en ontgroening.
- Gemeente Maashorst zet in op passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor iedereen, innovatief en duurzaam. Om dit mogelijk te maken wordt er ingezet op flexibilisering van regels.
- Het totaal aanbod aan woningen dient in elke kern voldoende le-vensloopbestendig te zijn, zodat binnen de kern of wijk verhuisd kan worden naar een meer passende woning als de levensfase of het in-komen verandert.

### Bouwstenen voor een geharmoniseerde woonvisie (2022)

De gemeenten Uden en Landerd zijn in 2022 gefuseerd tot de ge-meente Maashorst. Beide gemeenten beschikken over een actuele woonvisie. Het samenvoegen van beide woonvisies betreft een beleids-

arme actualisatie. Hierdoor blijft zowel de woonvisie van Uden als Landerd voornamelijk intact. In de notitie worden de bouwstenen beschreven die de basis leggen voor de te harmoniseren woonvisie. Deze zijn onder meer:

- De komende decennia vergrijst de gemeente Maashorst. Het aantal 75-plussers verdubbelt rond 2050 ten opzicht van 2020. Door de vergrijzing stijgt de zorgvraag. Deze ontwikkeling leidt tot een veranderde vraag naar woningen en woonconcepten.
- Door individualiseren, vergrijzing en een toenemend aantal echtscheidingen verdunnen huishoudens. Het aantal alleenstaanden neemt toe. Hierdoor is er een toenemende én veranderende vraag naar woningen.
- In de periode 2020 tot 2030 dient de gemeente Maashorst 2.475 woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeente Maashorst richt zich in de toekomst op een meer gevarieerd en bijzonder woningaanbod: variatie in woonvormen en prijsniveau.
- Er ligt een uitdaging om de (bestaande) woningen meer seniorgeschikt te maken. Hierbij wordt onder andere ingezet op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen (met toegankelijke buitenruimte).

#### **Woonvisie Uden 2020 – 2025**

De woonvisie is een document waarin de ambities op het gebied van 'Wonen' zijn vastgesteld. Volkel behoorde binnen de gemeente Uden. De woonvisie Uden vermeldt onder meer het volgende:

- In de gemeente Uden zijn er veel koopeengezinswoningen en weinig appartementen. Ook is er sprake van vergrijzing en huishoudensverdunding. Deze demografische transitie heeft consequenties voor de benodigde woningvoorraad.
- De ambitie is om tot 2030 minimaal 1.600 woningen toe te voegen. Hiervan worden tot 2025 minimaal 350 sociale huurwoningen toegevoegd. In iedere kern moet voldoende en passend aanbod zijn dat aansluit op de vraag (zowel in koop als huur). Grote prioriteit ligt in

Volkel. Hierbij ligt de focus op geschikte woningen voor jongeren en ouderen.

- De gemeente Uden streeft ernaar meer woningen (levensloopbestendig met toegankelijke buitenruimte) voor vitale senioren te realiseren. Woningtype die hierbij aansluiten zijn grondgebonden, gelijkvloerse woningen die uitnodigen tot sociaal contact. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/ buurt- en dorpscentra.
- De gemeente biedt ondersteuning aan de woningbouwcorporatie Area voor de realisatie van kleinere grondgebonden woningen en sociale huurappartementen en maakt daarbij afspraken over de verkoop van sociale huurwoningen ter bevordering van het aanbod betaalbare koop. Immers mag de beschikbare voorraad aan sociale huurwoningen hierdoor niet afnemen.

#### **Woonvisie Landerd 2019 - 2023 (geactualiseerd)**

De woonvisie van de gemeente Landerd formuleert de ambities en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie Landerd vermeldt onder andere het volgende:

- Gemeente Landerd vergrijst en mensen blijven langer zelfstandig wonen. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte. Senioren verkopen de grotere eengezinswoning om door te verhuizen naar een gelijkvloerse woning.
- In de gemeente Landerd is het aantal woningen met een klein woningoppervlakte, dat duurzaam is of dat gelijkvloers ('nul-treden') is beperkt. Dat zijn echter wel de woonwensen van veel senioren. Ook zijn er weinig levensloopbestendige woonvormen voor groepen of stellen.

De gemeente Landerd zet onder meer in op:

- Het realiseren van middelgrote en kleine woningen (sociale en particuliere huur en koop) die geschikt zijn voor senioren en die bij voorkeur grondgebonden en nabij voorzieningen zijn.

- Het realiseren van levensloopbestendige woonvormen voor groepen en stellen met gemeenschappelijke ruimtes voor verbinding en ontmoeting.
- Initiatieven van 'onderop' stimuleren om te komen tot nieuwe vormen van wonen met bescherming.
- In samenwerking met de woningcorporatie worden de kansen dat senioren kunnen doorstromen van sociale huur eengezinswoningen naar kleinere (gelijkvloerse) seniorenwoningen vergroot.