

project
**Ladder voor Duurzame
 Verstedelijking Kloosterstraat
 Volkel**

datum
26 maart 2021
 Gemeente aangepast naar
 Maashorst maart 2026.

opdrachtgever
Reland Adviseurs B.V.

projectnummer
P02530

opgesteld door
 [REDACTED]

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Kloosterstraat Volkel

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Kloosterstraat in Volkel, gemeente Maashorst, bestaat het voornemen 20 woningen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' is de beoogde ontwikkeling aan de Kloosterstraat 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."

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' (vastgesteld 22-06-2017) is op de planlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch' van kracht. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het

initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen' en is het uitgangspunt dat niet méér dan 20 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

Planinitiatief

Het beoogde initiatief bestaat uit 20 grondgebonden koopwoningen (figuur 1), waarvan 2 vrijstaande woningen, 10 half vrijstaande woningen en 8 starters/seniorenwoningen (2 blokken van ieder 3 woningen en één blok van 2 woningen). De starters/seniorenwoningen zijn zo ontwikkeld dat deze geschikt zijn voor beide doelgroepen. De woningen krijgen een dorpse uitstraling.

Het programma van het initiatief is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Maashorst en op basis van het woonwensenonderzoek Uden.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 20 woningen aan de Kloosterstraat te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

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:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Wonen in Regionaal Perspectief Noordoost Brabant West (2020)
- Omgevingsvisie Uden (2015)
- Woonvisie Uden 2020-2025
- Rapport Woonwensenonderzoek Uden (2019)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Kloosterstraat in Volkel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' (vastgesteld 22-06-2017)



Figuur 1: Plattegrond woningbouw Kloosterstraat-Brabantstraat

de bestemming: Agrarisch. Op basis van dit bestemmingsplan is het initiatief 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 maximaal 20 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 20 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

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. Daaruit blijkt dat de primaire regio de gemeente Maashorst betreft (65% van de verhuisbewegingen). Als secundair gebied wordt gekeken naar de subregio Uden-Veghel e.o. (8% van de verhuisbewegingen). Op hoofdlijnen is de behoefte in de regio Noordoost-Brabant verkend, waar de subregio Uden-Veghel e.o. onderdeel van uitmaakt.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling aan de Kloosterstraat in Volkel van maximaal 20 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Maashorst.

- De bevolking van de gemeente Maashorst¹ en subregio Uden-Veghel neemt tot 2030 toe met respectievelijk 4,4% en 5,0%. Het aantal huishoudens groeit daarbij aanzienlijk meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons, toenemende vergrijzing).
- Een toenemend aantal inwoners en huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen. Voor zowel de gemeente Maashorst als de subregio Uden-Veghel is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: +2.500 woningen in de gemeente Maashorst en +6.490 woningen in de subregio Uden-Veghel. Wanneer deze prognose wordt vertaald naar de kern Volkel is er in de periode 2020-2030 ruimte om ca. 150 woningen aan de voorraad toe te voegen.
- Uit gegevens van de gemeente Maashorst blijkt dat in oktober 2020 het woningbouwprogramma van voormalig gemeente Uden een plancapaciteit van ca. 1.580 woningen kende (harde en zachte plancapaciteit), waarvan ca. 25% harde plancapaciteit (ca. 400 woningen). In 2020 zijn in totaal 174 woningen in aanbouw genomen. Op basis van deze cijfers blijkt dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende is om in de behoefte tot 2030 te voorzien (2.500 woningen). Dat geldt ook de regio Uden-Veghel: ook hier is de totale plancapaciteit niet groot genoeg om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De voorliggende locatie aan de Kloosterstraat is reeds opgenomen

in het woningbouwprogramma van de gemeente en voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Kloosterstraat waar 20 grondgebonden koopwoningen (2 vrijstaande woningen, 10 half vrijstaande woningen en 8 starters- en seniorenwoningen) worden beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant West is behoefte aan middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, vooral geschikt voor ouderen en stellen zonder kinderen. Het initiatief aan de Kloosterstraat voorziet in deze regionale behoefte aangezien 40% van het beoogde woningbouwprogramma is gericht op starters en senioren.
- De gemeente Maashorst heeft als ambitie een gezonde woningmarkt met meer diversiteit, die inspeelt op de stevige bevolkings- en huishoudensgroei. Tot 2030 worden ligt de grootste urgentie op het toevoegen van woningen voor onder meer starters en senioren. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en senioren in Volkel is van cruciaal belang om de doorstroming op gang te brengen. Voor deze doelgroepen zijn momenteel minimale mogelijkheden, waardoor de Volkelse gemeenschap verplicht wordt om langer te blijven wonen waar ze nu wonen of uit te wijken naar kernen als Uden en Boekel. Het initiatief aan de Kloosterstraat in Volkel voorziet in de behoefte aan woningen voor starters en senioren, want 40% van het beoogde woningprogramma is geschikt voor deze doelgroepen.
- Op korte termijn is in de gemeente Maashorst naar vrijwel alle type woningen vraag (koop en huur, grondgebonden en gestapeld, verschillende prijsklassen). Nieuwe grondgebonden koopwoningen worden kansrijk geacht zowel op korte als lange termijn. Het initiatief aan

¹ Ten tijde van het opstellen van deze ladder lag het initiatief in de gemeente Uden. In 2022 zijn de gemeenten Uden en Landerd gefuseerd tot de gemeente Maashorst. Daarom wordt op sommige plaatsen in de ladder nog verwezen naar onderzoeken en gegevens van de voormalige gemeente Uden.

de Kloosterstraat realiseert 20 grondgebonden koopwoningen en sluit daarmee aan op de woningbehoefte op korte én lange termijn.

- Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat woningzoekers in Volkel met name geïnteresseerd zijn in vrijstaande en half vrijstaande woningen. Starters hebben bovendien interesse in hoekwoningen en rijwoningen. Met 2 vrijstaande, 10 half vrijstaande en 8 starters/seniorenwoningen (hoek- en rijwoningen) voorziet het beoogde initiatief in de woningbehoefte van bewoners in Volkel.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 20 woningen aan de Kloosterstraat in Volkel onaanvaardbare effecten 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. De ontwikkeling van 20 (diverse) woningen en gericht op verschillende huishoudens (waaronder starters en senioren) voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast draagt het realiseren van de woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Volkel.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- 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’*. Gronden waarop een agrarische

bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan ‘Partiele herziening buitengebied 2017’ de bestemming: Agrarisch en Wonen. Dit betekent dat het plangebied grotendeels geen stedelijke functie heeft.
- Echter, de beoogde locatie voor het initiatief vormt als het ware een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied (lintbebouwing). Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door stedelijke functies (wonen, verkeer,

tuin), zie figuur 2. Het gebied ten noorden van de Kloosterstraat behoort wel tot het stedelijk gebied van Volkel.

- Het plangebied tussen de Kloosterstraat en Brabantstraat biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Volkel, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie al grotendeels omringd wordt door andere woningen en daarmee aansluit op het stedelijk gebied. Andere locaties in Volkel waar woningbouw van deze aard en omvang fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2: Bestemmingen rondom plangebied Kloosterstraat Volkel (geel = wonen)

- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Volkel, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie omringd door bestaande stedelijke functies en sluit de locatie aan op het bestaand stedelijk gebied, wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Bovendien is voor de locatie in de provinciale verordening de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' opgenomen, wat betekent dat dit gebied in de toekomst bij het stedelijk gebied van Volkel betrokken kan worden, mits daarbij voldaan wordt aan de daarvoor geldende provinciale instructieregels.

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.

Uit tabel 1 blijkt dat 65% van de verhuisbewegingen in de gemeente Maashorst voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Meierijstad (7%), gevolgd door Oss (3%). Circa 73% van de verhuizingen in de gemeente Maashorst vindt plaats binnen de eigen gemeente en de subregio Uden-Veghel e.o. Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Maashorst en het secundaire verzorgingsgebied als de subregio Uden-Veghel. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Noordoost-Brabant verkend, waar de subregio Uden-Veghel e.o. samen met de subregio Den Bosch e.o. en subregio Land van Cuijk onderdeel van uitmaakt.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Maashorst (CBS 2019)

	Gemeenten	Aandeel (%)
Binnen gemeente Maashorst	Maashorst	65%
Vanuit subregio Uden-Veghel e.o.	Meierijstad, Boekel	8%
Vanuit subregio Den Bosch e.o.	Bernheze, Den Bosch, Heusden, Oss, Vught, Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel	8%

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **Omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De **Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020)** vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie de volgende richtinggevende 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.

Regio Noordoost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant West (2020)

Wonen in Regionaal Perspectief 2020 is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. Met dit document wil de regio samen werken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De regio kiest om op onder meer de volgende thema's te focussen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie.

- **Sociale huursector:** het aanbod en beleid van sociale huurwoningen verschilt sterk per gemeente. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'.
- **Middeldure huursector:** landelijk en regionaal neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in landelijker gelegen kernen. Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor hen die te veel verdienen voor sociale huur en (nog) niet willen of kunnen kopen. Daarnaast completeert het de woningvoorraad en kan het de doorstroming bevorderen. De regio wil ook de goedkope koopsector meenemen, omdat dit in bepaalde mate dezelfde doelgroepen bedient.
- **Transformatie leegstaand vastgoed:** de afwegingen rondom de transformatie van vastgoed vinden vooral binnen de gemeenten plaats.
- **Energietransitie:** in regionaal verband wordt opgepakt hoe de regio een bijdrage kan leveren aan de klimaatambities.

Daarnaast ambiëren de regiogemeenten hun woningbouwprogramma's met name kwalitatief met elkaar af te stemmen, om zo de juiste woningen op de juiste plek te bouwen. In 2019 is in een pilot vormgegeven aan de manier waarop de

regio de woningbouwplannen met elkaar afstemmen. Hierin is het volgende afgesproken:

- Er wordt ruim baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Locaties buiten het bestaande stedelijke gebied worden regionaal afgestemd. Enkel de locaties die in stedelijke concentratiegebied groter dan 75 woningen zijn en locaties in een kern in landelijk gebied groter dan 25 woningen worden regionaal afgestemd.

Gemeente Maashorst²

Met de **Woonvisie 2020-2025 (gemeente Uden)** zorgt de gemeente voor voldoende aantrekkelijke woningen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen. Vier ambities staan in deze woonvisie centraal:

- **Gemeente Uden als circulaire parel van de regio:** vormgeven van duurzame leefkwaliteit. De gemeente stelt hoge eisen aan duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving en benut kansen om de ecologische footprint te verkleinen.
- **Een gezonde woningmarkt:** accommoderen van stevige groei. Tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. De grootste urgentie is er voor starters, maar ook senioren en arbeidsmigranten vragen aandacht. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: sociale huur en betaalbare koop (tot € 200.000, bij voorkeur grondgebonden).
- **Een gezonde woningmarkt:** meer diversiteit. De gemeente heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod.

- **De juiste woning op de juiste plek:** aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

In Volkel ligt een opgave om te komen tot versnelling van de woningbouw. De kern Volkel staat bij de inwoners en de gemeente hoog op de agenda. Voor vitale kernen is een goede sociale infrastructuur en gevarieerde leeftijdsopbouw van groot belang. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en voor senioren (levensloopbestendig) is van cruciaal belang om de doorstroming in Volkel op gang te brengen.

In de **Omgevingsvisie Uden 2015** is opgenomen dat Volkel en Odiliapeel twee zelfstandige dorpen zijn die onderling sterk van elkaar verschillen door hun ligging en ontstaansgeschiedenis. Beide dorpen hebben te maken met een teruglopend voorzieningenniveau en kennen een hogere mate van vergrijzing dan de kern Uden. Doelstellingen voor Volkel zijn:

- Dorps karakter en eigen identiteit behouden;
- Leefbaarheid op peil houden;
- Voldoende duurzame en op relevante doelgroepen gerichte woningen;
- Een zo compleet mogelijk aanbod van voorzieningen;
- Behoud van de relatie met het buitengebied.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen de gemeente, 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.

² Ten tijde van het opstellen van deze ladder behoorde het initiatief tot de gemeente Uden. In 2022 zijn de gemeenten Uden en Landerd gefuseerd tot de gemeente Maashorst. Daarom wordt er verwezen naar de woon- en omgevingsvisie van gemeente Uden.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant (2020) blijkt dat de bevolking in de gemeente

Tabel 2: Bevolkingsprognose (Provinciale prognose 2020 Uden+Landerd)

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Maashorst	57.850	59.170	60.395	4,4%
Subregio Uden-Veghel	149.830	153.625	157.295	5,0%

Tabel 3: Huishoudensprognose (Provinciale prognose 2020 Uden+Landerd)

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Maashorst	25.120	26.265	27.295	8,7%
Subregio Uden-Veghel	63.885	67.076	69.845	9,3%

Tabel 4: Woningbehoefte (Provinciale prognose 2020 Uden+Landerd)

	2020	2025	2030	Vershil (afgerond)
Gemeente Maashorst	25.425	26.740	27.900	+2.500
Subregio Uden-Veghel	64.220	67.665	70.705	+6.490

Maashorst de komende jaren groeit, met 4,4% tot ca. 61.660

inwoners in 2030. Ook in de subregio Uden-Veghel e.o. groeit het aantal inwoners tot ca. 157.295 in 2030 oftewel een groei van 5,0% in de periode 2020-2030. Gelijktijdig groeit het aantal huishoudens in de gemeente én de regio tot respectievelijk 20.550 (+8,7%) en 69.845 (+9,3%) huishoudens in 2030.

De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, toenemende vergrijzing).

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.³

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar.⁴ Van een coronadip op de woningmarkt lijkt absoluut geen

sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs nog voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.⁵

Woningbehoefte

Een toenemend aantal inwoners en huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen (tabel 4). Voor zowel de gemeente Maashorst als de subregio Uden-Veghel is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: +2.500 woningen in de gemeente Maashorst en +6.490 woningen in de subregio Uden-Veghel. Wanneer deze prognose wordt vertaald naar de kern Volkel is er in de periode 2020-2030 ruimte om ca. 150 woningen aan de voorraad toe te voegen.

Aanbod en plancapaciteit

De gemeente Maashorst telt 25.423 woningen, waarvan 19.020 in voormalig gemeente Uden en waarvan circa 1.460 woningen in Volkel⁶. In 2018 en 2019 is de woningvoorraad in Uden in totaal gegroeid met ca. 545 woningen, waarvan 350 woningen in 2019.

Plancapaciteit

- Uit gegevens van de gemeente Maashorst blijkt dat in oktober 2020 het woningbouwprogramma voor voormalig gemeente Uden een plancapaciteit van ca. 1.580 woningen kende (harde en zachte plancapaciteit), waarvan ca. 25% harde plancapaciteit (ca. 400 woningen). In 2020 zijn in totaal 174 woningen in aanbouw genomen. Op basis van deze cijfers blijkt dat de (harde) plancapa-

³ CBS (2020). Bevolkingsprognose 2020-2070.

⁴ Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).

⁵ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

⁶ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten.

citeit onvoldoende is om in de behoefte tot 2030 te voorzien (ca. 2.500). De voorliggende locatie aan de Kloosterstraat is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma en voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente.

- Volgens cijfers van de provincie Noord-Brabant (Monitor bevolking en wonen, versie maart 2021)⁷ had de regio Uden-Veghel op 1 januari 2020 een totale plancapaciteit van 7.805 woningen. 2.630 woningen hadden een harde plancapaciteit, de overige 5.175 woningen hadden een zachte plancapaciteit. De totale plancapaciteit in de regio ligt daarmee hoger dan de woningbehoefte. Echter, onvoldoende van deze plannen hebben een harde status. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen in de regio (3.860 woningen).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling aan de Kloosterstraat in Volkel van maximaal 20 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Uden.

- De bevolking van de gemeente Maashorst en subregio Uden-Veghel neemt tot 2030 toe met respectievelijk 4,4% en 5,0%. Het aantal huishoudens groeit daarbij aanzienlijk meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons, toenemende vergrijzing).
- Een toenemend aantal inwoners en huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen. Voor zowel de gemeente Maashorst als de subregio

Uden-Veghel is sprake van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: +2.500 woningen in de gemeente Maashorst en +6.490 woningen in de subregio Uden-Veghel. Wanneer deze prognose wordt vertaald naar de kern Volkel is er in de periode 2020-2030 ruimte om ca. 150 woningen aan de voorraad toe te voegen.

- Uit gegevens van de gemeente Maashorst blijkt dat in oktober 2020 het woningbouwprogramma van voormalig gemeente Uden een plancapaciteit van ca. 1.580 woningen kende (harde en zachte plancapaciteit), waarvan ca. 25% harde plancapaciteit (ca. 400 woningen). In 2020 zijn in totaal 174 woningen in aanbouw genomen. Op basis van deze cijfers blijkt dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende is om in de behoefte tot 2030 te voorzien (2.500 woningen). Dat geldt ook de regio Uden-Veghel: ook hier is de totale plancapaciteit niet groot genoeg om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De voorliggende locatie aan de Kloosterstraat is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente en voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente.

B1.4 Kwalitatieve behoefte⁸

Kwalitatieve woningbehoefte

In de **Woonvisie Uden 2020-2025** wil de gemeente Uden een gezonde woningmarkt met meer diversiteit realiseren. Het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat voor alle inwoners en generaties met diverse woonbehoeften een passende en fijne woonruimte beschikbaar is. De volgende ambities staan centraal:

- In de nieuwbouw wordt ingezet op wat de bestaande voorraad niet kan bieden. Het gaat hierbij om diversiteit en flexibiliteit: soort woningen, in en tussen doelgroepen

(intergenerationeel), in prijsklassen en in koop- en huurwoningen.

- Het woningtype met een bandbreedte van € 150.000 tot €200.000 wordt meer opgenomen in nieuwbouwplannen.
- Er worden meer woningen voor senioren gerealiseerd.
- Door differentiatie van doelgroepen worden leefbaarheidsproblemen tegengegaan.
- Er dient meer diversiteit in wijken en buurten te zijn. Dit betekent minder sociale huur in wijken waar al een concentratie is, meer sociale huur in koopwijken en vice versa.
- In elke kern dient voldoende en passend aanbod te zijn dat aansluit op de vraag (zowel in koop als huur). Grote prioriteit ligt in Volkel: het ontwikkelen van nieuwe, passende woningbouw staat hoog op de agenda. Met name het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en senioren is in Volkel van cruciaal belang om de doorstroming op gang brengen.

Tot 2030 moet de woningvoorraad in de gemeente Uden groeien met minimaal 1.600 woningen. De komende jaren heeft de gemeente de kans om de gerealiseerde woningen passend te maken bij de marktvraag. Figuur 3 toont kansrijke en risicovolle segmenten voor de korte (2025) en lange termijn (2040). Hieruit blijkt onder meer:

- Op korte termijn is in vrijwel alle segmenten vraag. Op de lange termijn zijn er met name accentverschillen voor grondgebonden huurwoningen (enigszins risicovol) en koopwoningen tussen €275.000 en € 350.000 (enigszins risicovol).
- Daarnaast is er vraag naar nultredenwoningen. 19% van de geplande woningen tot 2022 zijn nultredenwoningen, deze staan bijna allemaal gepland in de kern Uden.

⁷ Voor de regio zijn geen recentere cijfers beschikbaar dan die gepubliceerd door de provincie. Voor de gemeente Uden zijn deze cijfers er wel waardoor er wordt gekozen om voor de gemeente deze data te gebruiken zodat de peildata van de bevolkingsprognose, huishoudensprognose, woningbehoefte en plancapaciteit hetzelfde zijn.

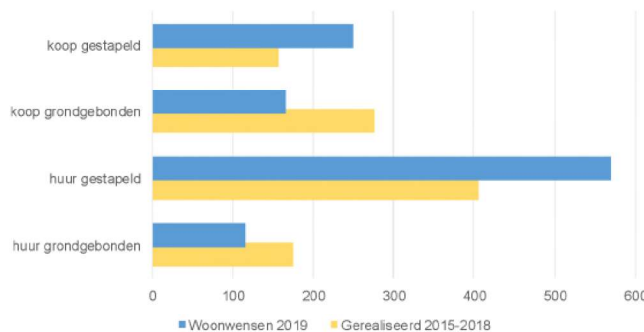
⁸ Ten tijde van het opstellen van deze ladder behoorde het initiatief tot de gemeente Uden. In 2022 zijn de gemeenten Uden en Landerd gefuseerd tot de gemeente Maashorst. Daarom wordt er verwezen naar de woon- en omgevingsvisie van gemeente Uden.

- Een tekort aan woningen kan ervoor zorgen dat de grootste groep vestigers van 25-30 jaar hun woning in de toekomst elders zoeken.

Het **Woonwensenonderzoek Uden 2019** geeft inzicht in de wensen van starters en doorstromers in de gemeente Uden. Ongeveer 500 huishoudens (200 starters, 300 doorstromers) zijn op zoek naar een andere woning, waarvan 7% van de starters en 2% van de doorstromers dringend op zoek is. In de periode 2015-2018 zijn er diverse woningen gerealiseerd in de gemeente Uden. Figuur 4 en 5 laten zien hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden.⁹ Hieruit blijkt dat vraag en aanbod in de gemeente niet geheel overeenkomen:

- Er bestaat een mismatch tussen de vraag en het aanbod van huurappartementen. Deze vraag komt voornamelijk van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.
- Er is een tekort aan kleine woningen met drie kamers (appartementen en grondgebonden woningen). De vraag naar kleine grondgebonden woningen komt vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- In de gemeente is een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. De vraag komt van zowel starters als doorstromers van onder en boven de 65 jaar.
- Er is meer vraag naar koopwoningen vanaf € 350.000 dan aanbod in de gemeente Uden.
- Er is een licht overschot van koopwoningen met een bandbreedte van € 225.000 tot € 275.000.

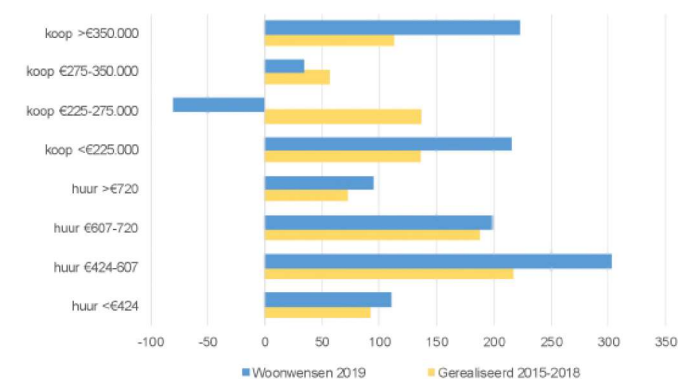
- De kernen Volkel en Odiliapeel hebben het hoogste aandeel starters met een verhuiscens. 48% van de thuiswonende jongeren geeft aan zeker te willen verhuizen, nog eens 34% wil misschien verhuizen.
- Starters in Volkel geven de voorkeur aan een (half) vrijstaande woning, maar ook hoekwoningen en rijwoningen zijn gewild. Bovendien wil ongeveer de helft van de starters een koopwoning. Doorstromers in Volkel geven met name de voorkeur aan een (half) vrijstaande woning, appartement/flat of benedenwoning. Met name duurdere koopwoningen zijn onder deze groep gewild.



Figuur 4: Saldo vraag en aanbod eigendom woningtype



Figuur 3: Kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (2025) en lange termijn (2040) (zoals opgenomen in Woonvisie Uden 2020-2025)



Figuur 5: Saldo vraag en aanbod eigendom en prijsklasse

⁹ Woonwensenonderzoek Uden 2019.

Kwalitatief aanbod

- Tabel 5 geeft een overzicht van de samenstelling van het woningaanbod. Hieruit blijkt dat het aanbod in de gemeente Uden voor circa 75% uit eengezinswoningen en voor bijna twee derde uit koopwoningen bestaan. In de kern Volkel bestaat 86% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. Ruim 70% betreft koopwoningen. Met name het aanbod meergezinswoningen in de kern Volkel is beperkt, maar voor een kleinere kern als Volkel is dit niet afwijkend.
- Volkel kent vergeleken met de hele gemeente relatief weinig goedkope woningen (koop en huur) en relatief veel duurdere koopwoningen. Desondanks beschikt Volkel over een relatief gedifferentieerde woningvoorraad, met het accent op vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen.¹⁰

Conclusie

Het initiatief aan de Kloosterstraat waar 20 grondgebonden koopwoningen (2 vrijstaande woningen, 10 half vrijstaande woningen en 8 starters- en seniorenwoningen) worden beoogd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant West is behoefte aan middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, vooral geschikt voor ouderen en stellen zonder kinderen. Het initiatief aan de Kloosterstraat voorziet in deze regionale behoefte aangezien 40% van het beoogde woningbouwprogramma is gericht op starters en senioren.
- De gemeente Uden heeft als ambitie een gezonde woningmarkt met meer diversiteit, die inspeelt op de stevige bevolkings- en huishoudensgroei. Tot 2030 worden ligt de grootste urgentie op het toevoegen van woningen voor onder meer starters en senioren. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en senioren in

Volkel is van cruciaal belang om de doorstroming op gang te brengen. Voor deze doelgroepen zijn momenteel minimale mogelijkheden, waardoor de Volkelse gemeenschap verplicht wordt om langer te blijven wonen waar ze nu wonen of uit te wijken naar kernen als Uden en Boekel. Het initiatief aan de Kloosterstraat in Volkel voorziet in de behoefte aan woningen voor starters en senioren, want 40% van het beoogde woningprogramma is geschikt voor deze doelgroepen.

- Op korte termijn is in de gemeente Uden naar vrijwel alle type woningen vraag (koop en huur, grondgebonden en gestapeld, verschillende prijsklassen). Nieuwe grondgebonden koopwoningen worden kansrijk geacht zowel op korte als lange termijn. Het initiatief aan de Kloosterstraat realiseert 20 grondgebonden koopwoningen en sluit daarmee aan op de woningbehoefte op korte én lange termijn.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat woningzoekers in Volkel met name geïnteresseerd zijn in vrijstaande en

staande, 10 half vrijstaande en 8 starters/seniorenwoningen (hoek- en rijwoningen) voorziet het beoogde initiatief in de woningbehoefte van bewoners in Volkel.

Tabel 5 Woningaanbod voormalig gemeente Uden en kern Volkel

	Voormalig Gemeente Uden	Kern Volkel
Eengezinswoningen	75%	86%
Meergezinswoningen	25%	14%
Koopwoningen	63%	73%
Huurwoningen corporatie	28%	21%
Huurwoningen particulier	9%	6%

half vrijstaande woningen. Starters hebben bovendien interesse in hoekwoningen en rijwoningen. Met 2 vrij-

¹⁰ Woningmarktonderzoek Uden, juni 2015.