

**stec
groep**



Behoeftetoets Heusden-Oost fase 2

39 woningen Heusden-Oost
gemeente Asten

Stec Groep aan Gemeente Asten

Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
8 januari 2019

Gemeente Asten

De heer P.W.A. van den Oetelaar
Koningsplein 3
5721 AG Asten

Per email: P.vandenOetelaar@asten.nl

Projectnummer: 18.296

Behoeftetoets Heusden-Oost fase 2

39 woningen Heusden-Oost gemeente Asten

Stec Groep aan Gemeente Asten

Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
8 januari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Grondgebonden en dorps wonen in de Peel.....	5
2.2	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling.....	6
2.3	Plangebied Heusden-Oost fase 2 ligt buiten BSG.....	6
2.4	Ruimtelijk verzorgingsgebied: primaire marktregio is de gemeente Asten	7
3	Plan voorziet in woningbehoefte	9
3.1	Vraag naar maximaal 530 woningen in gemeente Asten in periode 2018-2028.....	9
3.2	Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 425 woningen	10
3.3	Behoeftte aan circa 105 woningen in gemeente Asten in periode 2018-2028.....	11
3.4	Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden wonen voor starters, gezinnen en de groeiende groep senioren	11

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Aan de Oostzijde van de kern Heusden in de gemeente Asten bevindt zich het woningbouwgebied Heusden-Oost. Nu voltooiing van fase 1 van de locatie Heusden-Oost bijna rond is, is de gemeente Asten voornemens met fase 2 van het plan te voorzien in de resterende woningbouwopgave voor de kern Heusden voor de komende jaren. Het gaat om een wijzigingsplan voor een locatie ten oosten van de kern Heusden voor in totaal maximaal 39 woningen. Met het plan zal een mix van grondgebonden vrijstaande, geschakelde, halfvrijstaande en rijwoningen worden mogelijk gemaakt.



Op dit moment heeft u een voorontwerp bestemmingsplan voor Heusden-Oost fase 2 opgesteld, en u heeft in het kader van vooroverleg een reactie aan de provincie Noord-Brabant gevraagd op dit voorontwerp. In haar reactie heeft de provincie u verzocht de onderbouwing van het plan op een aantal punten te verduidelijken en aan te scherpen. Zo heeft de provincie u gevraagd om het plan nader te onderbouwen op de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder): met daarbij aandacht voor de behoefte waarin het plan voorziet, en in samenhang daarmee inzicht in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De betreffende locatie is op dit moment nog bestemd en in gebruik als groenvoorziening. Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied voorziet dus nog niet in de ontwikkeling van woningbouw. Om de ontwikkeling van Heusden-Oost fase 2 mogelijk te maken is er daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. U bent zich dan ook bewust van de noodzaak om de behoefte aan de woningen in dit plan te checken en te onderbouwen: mede gezien vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt nu aan ons, als onafhankelijke partij, een behoeftetoets voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?

De resultaten van de behoeftetoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer









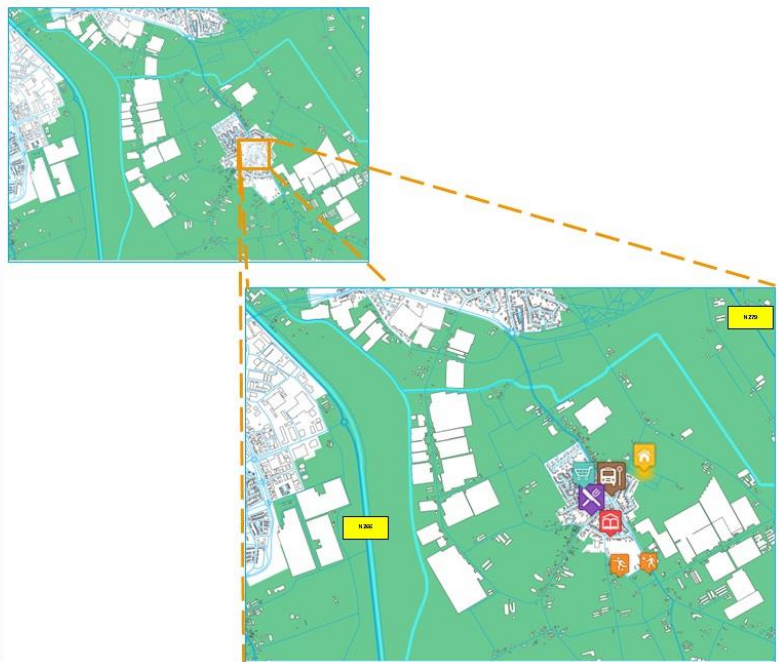
In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 toetsen we of het plan in een kwantitatieve behoefte voorziet, en welke kwalitatieve hierin een rol spelen.

2 Uitgangspunten

2.1 Grondgebonden en dorps wonen in de Peel

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Heusden-Oost fase 2

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	Aan de Oostgrens van de kern Heusden in de gemeente Asten Nabij centrum van Heusden en diverse voorzieningen, waaronder supermarkt, kerk en horeca Ontsloten via Korenveld, naar Patrijsweg (richting Meijelseweg) en Snepweg (richting N279)
Huidige bestemming	Vigerend bestemmingsplan: Heusden Komgebied 2011 Enkelbestemming 'Groen' Gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 'wro-zone artikel 11' (t.b.v. woningen, wegen, groen en water)
Beoogde bestemming	Wijziging van 'Groen' naar Wonen met daarbij behorende wegen en openbaar groen Maximaal 39 grondgebonden woningen (mix vrijstaand, geschakeld, halfvrijstaand en rijwoningen) Circa 50% van de woningen betreft sociale koop voor starters
Regionale afstemming woningbouw?	Gemeente Asten maakt onderdeel uit van RRO-regio Zuidoost-Brabant, subregio De Peel Regionale afstemming over woningbouwprogrammering vindt plaats binnen subregio De Peel Gemeenten bouwen voor eigen behoefte: in regio geen sprake overprogrammering harde plannen
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). Plan is daarmee Ladderplichtig.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Bij het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing nodig van noodzaak om plan buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG) van de gemeente Asten te realiseren.
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	Er is sprake van een overwegend lokale woningmarkt Ruimtelijk verzorgingsgebied voor beoogde plan: de marktregio is gemeente Asten Bovendien afstemming van woningbouw in de regio, en geen sprake van overprogrammering
Locatieprofiel:	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none">  Projectlocatie  Bus  Supermarkt  Basisschool  Sportvereniging  Tennisvereniging  Horeca  N266 en N 279 </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Allereerst wordt een stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 39 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een NSO is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is Heusden Komgebied (2011). De gronden in het plangebied zijn nu nog bestemd en in gebruik als groenvoorziening, met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen². Wij taxeren daarom dat hier geen sprake is van een stedelijke functie. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Plangebied Heusden-Oost fase 2 ligt buiten BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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.’

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG³.

In onderstaand figuur is de projectlocatie weergegeven (bestemmingsplan en luchtfoto) en rood omlijnd. Op basis hiervan taxeren wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel van de kern Heusden, als het nog vigerende bestemmingsplan dat nog geen stedelijke functie mogelijk maakt, tot de conclusie leidt dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG.

Daarom is voor dit plan, conform de Ladder, in het bestemmingsplan een extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet, al dan niet binnen BSG van de gemeente kan landen. U heeft hiervoor zelf al een alternatieven afweging gemaakt.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging Heusden-Oost fase 2



Bron: 2018, Ruimtelijkeplannen.nl; 2018, gemeente Asten: bewerking Stec Groep 2018.

2.4 Ruimtelijk verzorgingsgebied: primaire marktregio is de gemeente Asten

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Wij taxeren, dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de primaire marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan bestaat uit de gemeente Asten. Hierna leggen we uit waarom:

- CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot 2017 tonen dat het grootste deel van de verhuisbewegingen (56%) binnengemeentelijk plaatsvindt. Gemeente Asten kent dus een overwegend lokaal georiënteerde woningmarkt. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met de gemeenten Someren, Deurne, Helmond en Eindhoven. 71% van de verhuisbewegingen vond binnen de subregio De Peel plaats (waaronder dus Someren en Deurne). Overige verhuisrelaties zijn relatief beperkt en verspreid over een groot aantal gemeenten.
- Van de kopers van nieuwbouwkoopwoningen komt het overgrote deel (82%) in de periode 2005-2015 uit de gemeente Asten zelf. Ook met Someren en Deurne zijn er verhuisrelaties op de nieuwbouwkoopmarkt. De nieuwbouwkoopmarkt is daarmee sterker lokaal georiënteerd dan de gehele woningmarkt in de gemeente.
- In de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2017) zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Asten is de regionale behoefte verwerkt (bijvoorbeeld overstroom vanuit gemeente Deurne, Someren of Helmond). Overprogrammering in harde plannen bij regiogemeenten in De Peel waarmee gemeente Asten een verhuisrelatie heeft, kan een verstrend effect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Daarom checken we de vraag-aanbodverhoudingen bij deze gemeenten. Hieruit blijkt dat er in geen van de regiogemeenten sprake is van overprogrammering in harde plancapaciteit, die een verstrend effect kan hebben op de reguliere migratiestromen, zie tabel 3.

³ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
Asten	3.927	56%	Asten	182	82%
Someren	522	8%	Someren	12	5%
Deurne	439	6%	Deurne	5	2%
Gemert-Bakel	57	1%	Gemert-Bakel	2	1%
Laarbeek	22	0%	Laarbeek	0	0%
Totaal regio De Peel	4.967	71%	Totaal regio De Peel	201	90%
Helmond	334	5%	Helmond	6	3%
Eindhoven	273	4%	Eindhoven	2	1%
Overig	1.380	20%	Overig	13	6%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015); bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 3: Check op vraag-aanbodverhoudingen in subregio De Peel

Gemeente	Vraag 2018-2028	Harde plancapaciteit	Indicatie Ladderruimte	Verhuisrelatie
Someren	720	345	375	8%
Deurne	890	545	345	6%
Gemert-Bakel	1.140	925	215	1%
Laarbeek	855	700	155	0%
Totaal	3.605	2.835	770	15%

Bron: Bron: 2017, bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant; 2016, RAW Zuidoost-Brabant; 2018, gemeente Asten; bewerking Stec Groep (2018)

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in de marktregio aan het voorgenomen plan. Daartoe stellen we eerst vast wat de woningvraag de komende tien jaar in de marktregio zal bedragen. Daarna gaan we in op de kwantitatieve aspecten van de (harde) plancapaciteit binnen de marktregio, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte voor de komende tien jaar. Daaruit blijkt dat het plan binnen de daarvoor vastgestelde marktregio, kan voorzien in een kwantitatieve behoefte aan 100 woningen de komende tien jaar. Hierna lichten we dit toe.

3.1 Vraag naar maximaal 530 woningen in gemeente Asten in periode 2018-2028

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar (2018-2028) binnen de eerder afgebakende marktregio. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant (2017). Ter volledigheid kijken we daarnaast naar de meest actuele huishoudensprognose volgens Primos 2017.

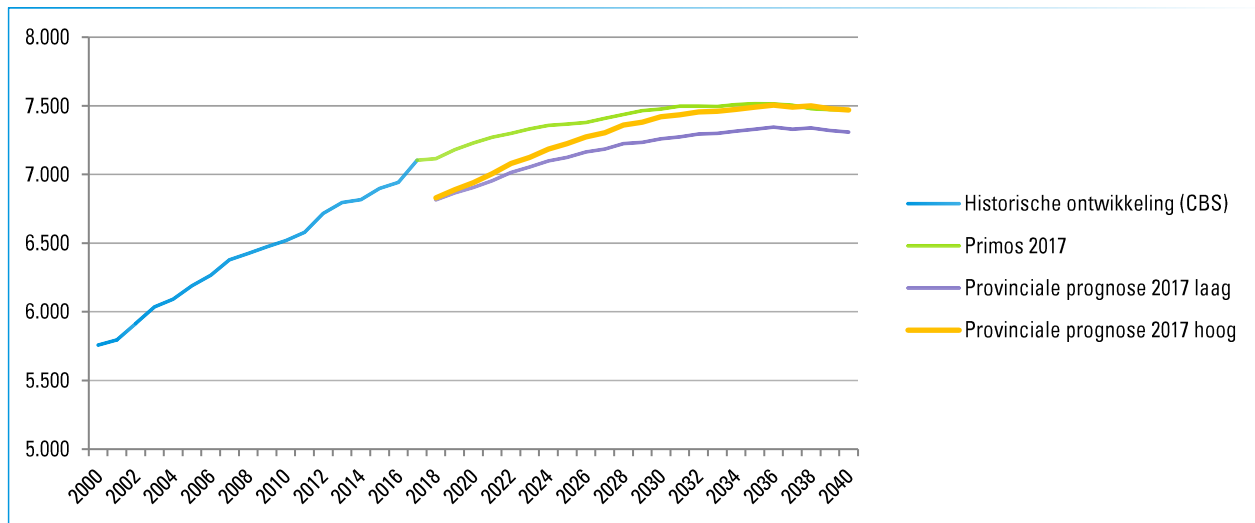
De provinciale woningbehoefteprognose van Noord-Brabant (2017) is voor Asten de meest geschikte en actuele prognose voor het bepalen van de woningvraag in gemeenten in Noord-Brabant. In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose (2017) als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Deze prognose zien we daarom als de richtinggevende prognose voor deze Laddertoets.

Let op: met de provinciale woningbehoefteprognose wordt een inschatting gemaakt van de woningvoorraadontwikkeling, waarbij (naast huishoudensontwikkeling) ook rekening wordt gehouden met de bestaande woningvoorraad, leegstand, woningbouwprogramma's, et cetera. Hierdoor valt de prognose in onderstaande figuur niet één op één samen met de historische ontwikkeling en de Primos 2017 prognose: wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende jaren.

Voor het bepalen van de behoefte voor het plan Heusden-Oost fase 2, wordt uitgegaan van de hoge provinciale woningbehoefteprognose. De hoge provinciale prognose gaat uit van een inhaalvraag naar woningen. In de praktijk is er op dit moment in Asten en de grotere regio Zuidoost-Brabant en subregio De Peel, sprake van een inhaalvraag nu het economisch voorspoedig gaat. De huidige economische omstandigheden zijn zeer goed, en de druk op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant en omgeving is groot. Ook zijn in het regionale afsprakenkader in Zuidoost-Brabant afspraken gemaakt over woningbouw-aantallen, en dat de provinciale prognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen: met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen, waardoor er bij het uitgaan van de hoge prognose geen versturende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling te krijgen is er ook gekeken naar de Primos prognose van 2017. Onderstaande figuur toont de prognoses en historische ontwikkeling tegen elkaar afgezet. Te zien is dat beide prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend volgen. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling en prognoses gemeente Asten 2018 tot en met 2040



Bron: 2018, CBS; 2017, Primos; 2017, provincie Noord-Brabant (woningbehoefteprognose): Bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 4 toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens de provinciale prognose (2017) en Primos 2017. Te zien is dat op basis van de hoge woningbehoefteprognose van de provincie, een huishoudenstoename, en dus een maximale woningvraag van circa 530 woningen te verwachten is voor de periode van 2018 tot 2028. Ook na tien jaar blijkt het aantal huishoudens en de woningvraag in Asten nog te groeien: kijken we op basis van de prognose naar de tien jaar daarna (2028-2038) dan zien we nog een maximale woningvraag van 140 woningen.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) gemeente Asten 2018-2028

HH/woningvoorraad	Stand 2018	Ontwikkeling 2018-2028	Ontwikkeling 2028-2038
Primos 2017	7.115 (huishoudens)	321	45
Provinciale prognose 2017 laag	6.815 (woningen)	410	115
Provinciale prognose 2017 hoog	6.830(woningen)	530	140

Bron: 2018, CBS; 2017, Primos; 2017, provincie Noord-Brabant (woningbehoefteprognose): Bewerking Stec Groep (2018).

3.2 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 425 woningen

De totale netto harde plancapaciteit in de gehele gemeente Asten bestaat uit ongeveer 425 woningen, grotendeels in vastgestelde of onherroepelijke plannen (géén uitwerkingsplichten) zie onderstaande tabel. Alleen voor het plan Loverbosch fase 2 zijn 98 woningen gepland voor ná 2028. De 425 woningen in totaal, zijn exclusief het voorliggende plan van 39 woningen, en exclusief de woningen die reeds zijn opgeleverd. Daarnaast zijn er zachte en potentiële plannen voor ongeveer 205 woningen.

Tabel 5: Aantal woningen in harde en zachte plancapaciteit gemeente Asten

Plan capaciteit	Aantal woningen in plan capaciteit (netto = minus reeds gerealiseerd)	Waarvan in de kern Heusden
Totaal harde plan capaciteit (Vastgesteld of onherroepelijk)	425	40
Totaal zachte plan capaciteit	205	-

Bron: 2018, gemeente Asten: bewerking Stec Groep (2018).

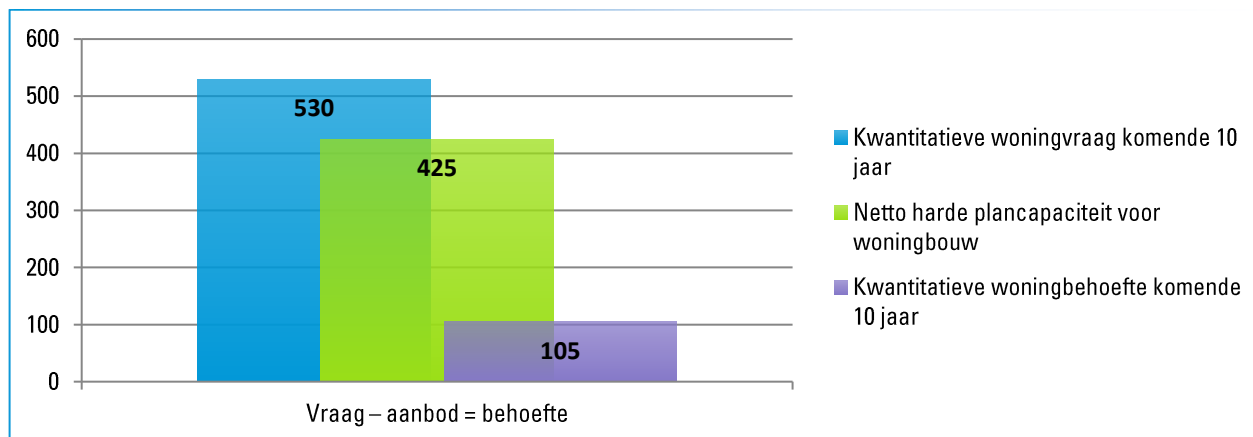
3.3 Behoeftte aan circa 105 woningen in gemeente Asten in periode 2018-2028

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn).

Onderstaande figuur toont de hiervoor vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in de marktregio. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in de marktregio. Te zien is dat er in de marktregio een totale kwantitatieve additionele behoefte bestaat aan circa 105 woningen de komende tien jaar.

De geplande (maximaal) 39 woningen in het voorgenomen plan Heusden-Oost fase 2 voorzien dus in een kwantitatieve woningbehoefte in de periode 2018-2028 binnen de gemeente Asten. Wanneer ook de 39 woningen in het plan in mindering worden gebracht op de totale additionele behoefte in de marktregio, resteert er nog een woningbehoefte van circa 65 woningen in gemeente Asten voor de komende tien jaar (105 minus 39 = ca. 65 woningen).

Figuur 3: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in marktregio gemeente Asten periode 2018-2028



Bron: 2018, gemeente Asten; 2017, provincie Noord-Brabant (woningbehoefteprognose hoog); Bewerking Stec Groep (2018).

Kijken we ter indicatie specifiek naar de kern Heusden, dan was hiervoor te zien dat de kwantitatieve opgave voor de kern Heusden vanuit op basis van de provinciale prognose en de gemeentelijke woonvisie neerkomt op maximaal zo'n 100 woningen. Daarnaast is hiervoor ook beschreven dat de harde plancapaciteit in de kern Heusden op dit moment circa 40 woning bedraagt. De (indicatieve) kwantitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de kern Heusden zou daarmee uitkomen op circa 60 woningen. Het plan voor uitbreiding met maximaal 39 woningen in Heusden-Oost fase 2 past daarmee ook binnen de (indicatieve) resterende behoefte voor de kern Heusden in lijn met gemeentelijk beleid.

3.4 Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden wonen voor starters, gezinnen en de groeiende groep senioren

In het plan zijn maximaal 39 grondgebonden woningen in de kern Heusden voorzien. Circa 50% van de woningen (ca. 20) betreft sociale koop voor starters⁴, zo is in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast kan met het plan worden ingespeeld op de doelgroep seniore huishoudens die voorsorteren, of nu al behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning. Ook zal het plan voorzien in meer reguliere grondgebonden gezinswoningen in de koopsector. De meest kansrijke doelgroepen voor het beoogde plan voor Heusden-Oost fase 2 zijn dus zowel jongere alleenstaanden en stellen, gezinnen en eventueel ook seniore huishoudens.

⁴ Volgens de gemeentelijke definitie voor sociale koop, worden daarmee woningen bedoeld met een koopprijs tot €200.000

Hierna brengen we daarom eerst de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de marktregio voor het plan in beeld. Daarvoor baseren we ons op de provinciale huishoudensprognose uit 2017, die mede de basis vormt voor de lage en hoge provinciale woningbehoefteprognose (2017)⁵.

Huishoudensgroei komende tien jaar met name door sterk groei van alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Tabel 7 toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de marktregio, volgens de provinciale huishoudensprognose van Noord-Brabant (2017) voor de komende tien en twintig jaar. Te zien is dat met name het aantal alleenstaanden en stellen van middelbare (55 tot 75 jaar) en senioren (75+) leeftijd de komende tien jaar nog een relatief forse groei doormaken. In de tien jaar daarna zal van beide groepen alleen nog de groep 75-plussers flink groeien, terwijl de groep 55 tot 75 jarigen in die periode weer af zal nemen. Daarnaast valt op dat het aantal gezinnen volgens de prognose de komende tien jaar licht zal afnemen, en in de tien jaar daarna juist relatief fors zal groeien. De ontwikkeling van de groepen jongere alleenstaanden is relatief stabiel op de lange termijn, terwijl het aantal stellen tot 35 jaar wat meer zal afnemen. Enkel bezien vanuit de doelgroepenontwikkeling volgens de huishoudensprognose, zullen alleen de kansrijke doelgroepen oudere huishoudens van 55 tot 75 jaar en 75+ de komende tien jaar groeien.

Tabel 7: Indicatie 10 en 20-jaars ontwikkeling doelgroepen in de marktregio

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2018	Ontwikkeling 2018-2028	Ontwikkeling 2028-2038
Alleenstaanden tot 25 jaar	105	-10	-10
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	260	-20	-20
Stellen tot 35 jaar	360	-85	-50
Gezinnen	2.525	-30	125
Alleenstaanden/stellen 35 tot 55 jaar	820	-25	-5
Alleenstaanden/stellen 55 tot 75 jaar	2.120	100	-310
Alleenstaanden/stellen 75 jaar en ouder	855	455	385
Overige huishoudens	30	-5	10

Bron: 2017, Provincie Noord-Brabant, huishoudensprognose: bewerking Stec Groep 2018. Afgerond op vijftallen

Kwalitatieve opgave Asten komende tien jaar circa 60% koopwoningen 50% seniorenwoningen en 20% starterswoningen

Vervolgens brengen we de kwalitatieve voorkeuren binnen de marktregio voor de komende tien jaar in beeld. Zo kunnen we een beeld vormen van de kwalitatieve behoeften waarin het plan voor Heusden-Oost fase 2 kan voorzien. We baseren ons hiervoor op de gemeentelijke woonvisie 2015 t/m 2024, waarin de kwalitatieve opgaven voor de gemeente Asten zijn geformuleerd. Deze kwalitatieve opgaven zijn gebaseerd op het regionale woningmarktonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven dat iedere drie jaar wordt uitgevoerd in de regio. Uit het regionale woningmarktonderzoek en de doorvertaling hiervan in de gemeentelijke woonvisie blijkt, dat de kwalitatieve opgave voor het nieuwbouwprogramma voor de gemeente Asten er als volgt uit ziet:

- Woningen voor doelgroepen: 20% voor starters, 30% voor gezinnen, en 50% voor senioren;
- Eigendomsvorm: 40% huurwoningen, en 60% koopwoningen;
- Huurvormen: 45% sociale huur, en 55% vrijesectorhuur;
- Appartement of grondgebonden: 30% gestapelde woningen, en 70% niet-gestapelde woningen.

Plan kan voorzien in kwalitatieve behoefte vanuit diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en de groeiende groep senioren

De maximaal 39 beoogde grondgebonden woningen in het plan sluiten goed aan bij de kwalitatieve opgave die volgt uit de woonvisie van gemeente Asten en het regionale woningmarktonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven: de kwalitatieve opgave bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woonvormen. Met de beoogde starterswoningen in het plan, en met de mogelijkheden die het plan biedt om in te spelen op de groeiende doelgroep senioren (75+) sluit het plan ook goed aan bij de kwalitatieve

⁵ De ontwikkeling van de doelgroepen (huishoudens) komt daarmee niet één op één overeen met de verwachte vraagontwikkeling vanuit de woningbehoefteprognoses.

opgave die uit de woonvisie volgt: een belangrijk deel van de opgave bestaat uit woningen voor deze doelgroepen. Ook zal het plan voorzien in meer reguliere grondgebonden gezinswoningen in de koopsector, waarmee ook wordt aangesloten bij de kwalitatieve opgave vanuit de doelgroep gezinnen.

Het plan, sluit goed aan bij de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en de kwalitatieve opgaven in gemeente Asten voor de komende tien jaar. Het plan voorziet daarmee in de kwalitatieve behoefte vanuit diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en de groeiende groep senioren.

CONCLUSIE BEHOEFTETOETS HEUSDEN-OOST FASE 2

- De maximale uitbreidingsvraag in Asten bedraagt de komende tien jaar (2018-2028) circa 530 extra woningen. De harde plancapaciteit in de gemeente Asten bedraagt op dit moment 425 woningen. In totaal is er in de marktregio gemeente Asten daarmee behoefte aan nog zo'n 105 woningen de komende tien jaar.
- Het plan Heusden-Oost fase 2 kan met de beoogde maximaal 39 woningen in het plan, voorzien in een kwantitatieve behoefte de komende tien jaar in gemeente Asten.
- Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 39 grondgebonden koopwoningen. Het gaat daarbij om diverse typen woningen, bedoeld voor verschillende doelgroepen: waaronder startende huishoudens, gezinnen en senioren. Het plan sluit daarmee goed aan bij de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en de kwalitatieve opgaven in gemeente Asten voor de komende tien jaar. Het plan kan daarmee voorzien kwalitatieve behoeften vanuit diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en de groeiende groep senioren.