

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Gasthuisstraat 36
Schijndel**

datum
18 februari 2021

opdrachtgever
Woonmeij

projectnummer
P03963

opgesteld door
DB, LVe

i.a.a.
RF

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Gasthuisstraat 36 Schijndel

Aanleiding

Woningcorporatie Woonmeij heeft het voornemen om in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool), gelegen aan de Gasthuisstraat 36 te Schijndel, en het naastgelegen terrein in totaal 15 woningen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling aan de Gasthuisstraat 36 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

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."

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 15 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

Woonmeij heeft het voornemen om in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool), gelegen aan de Gasthuisstraat 36 te Schijndel, 7 grondgebonden starterswoningen te realiseren. Door de buitenkant van het gebouw te laten staan, blijft een beeldbepalend, monumentaal gebouw behouden voor Schijndel en krijgen starters de kans zich op deze unieke locatie te vestigen. Op het naastgelegen terrein worden 8 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. De 15 woningen (grondgebonden en appartementen) betreffen sociale huurwoningen.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 15 woningen aan de Gasthuisstraat 36 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening (2020)
- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage 2019/2020
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (2020)
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant West (2020)
- Structuurvisie Ruimte Schijndel (2012)
- Woonvisie Meierijstad (2018)
- Woonwensenonderzoek Meierijstad (2018)
- Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024
- Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (2 juni 2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Gasthuisstraat 36 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Boschweg Zuid-West 2010' (vastgesteld 16-12-2010) de volgende bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming bevat onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zee-

haventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 15 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke locatie naar een woningbouwlocatie.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het hier om de toevoeging gaat van maximaal 15 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat een monumentaal pand wordt behouden en aan de binnenzijde wordt getransformeerd naar 7 woningen. De overige 8 woningen worden gerealiseerd op het stuk grond achter het voormalige schoolgebouw.
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 25% sociale huur. Tot 2028 zijn bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig. Het initiatief dat 15 sociale huurwoningen realiseert draagt concreet bij aan deze opgave. Met nieuwe sociale huurwoningen draagt het plan bovendien bij aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.



Figuur 1: Locatie planinitiatief Gasthuisstraat 36 Schijndel



Figuur 2: Opzet Gasthuisstraat 36 (nieuwe situatie)



Figuur 3: Impressie woningen initiatief

- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen (in ieder geval de woningen op begane grond). Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

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 is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisc Bewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Meierijstad als primaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad toe. Eenzelfde trend geldt voor de regio Noordoost-Brabant. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, maar deson-

danks is er sprake van een bepaalde schaarste. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 3.625 woningen tot 2030.

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Meierijstad (1.665 woningen) om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien (3.625 woningen). Er resteert voor de gemeente Meierijstad (primaire verzorgingsgebied) een kwantitatieve behoefte van 1.960 woningen tot 2030. De beoogde ontwikkeling om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Om in de toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien wil de gemeente Meierijstad in de periode 2018-2028 3.940 woningen toevoegen, waarvan 876 woningen in de kern Schijndel. Hiervan zijn er reeds 240 woningen gerealiseerd. In de kern Schijndel liggen tot 2029 plannen voor in totaal 601 woningen. Dit is onvoldoende om in de resterende woningbehoefte van 636 woningen te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de kern Schijndel. De ontwikkeling aan de Gasthuisstraat betreft de realisatie van 15 woningen, waardoor de kwantitatieve behoefte niet wordt overschreden.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 15 sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen) te realiseren aan de Gasthuisstraat in de gemeente Meierijstad voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de gemeente Meierijstad (en de kern Schijndel) blijkt een behoefte aan goedkope/sociale en betaalbare/middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevoor-

deren en de woningvoorraad te completeren. In de gemeente Meierijstad bestaat een behoefte van bijna 1.000 sociale huurwoningen tot 2028. Het initiatief dat voorziet in de toevoeging van 15 sociale huurwoningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave.

- In de gemeente Meierijstad is een tekort aan huurappartementen geschikt voor starters én doorstromers (in vrijwel alle leeftijdsgroepen). Ook bestaat er in de gemeente Meierijstad een tekort aan betaalbare, kleinere huurwoningen (€424-607). Het initiatief, dat 15 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens realiseert, voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.
- In de woonvisie van de gemeente Meierijstad wordt een gewenste verdeling voor het woningbouwprogramma genoemd van 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel. Deze verdeling wordt in de gerealiseerde en te realiseren plannen in de kern Schijndel behaald. Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat 36 alleen te voorzien in sociale huur.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Meierijstad 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 totale plancapaciteit (hard én zacht) is onvoldoende om in de woningbehoefte in de kern Schijndel te voorzien. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de kern Schijndel aangezien een voormalige kleuterschool in een monumentaal pand een nieuwe invulling krijgt. Door de buitenkant van het gebouw te laten staan, blijft een beeldbepalend, monumentaal gebouw in Schijndel behouden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

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

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het plangebied omsloten door stedelijke functies (wonen, bijzondere woondoeleinden en maatschappelijke voorzieningen).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

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 63% van de verhuisbewegingen in de gemeente Meierijstad voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Uden en 's-Hertogenbosch (beide ca. 3%). Circa 78% van de verhuizingen in de gemeente Meierijstad vindt plaats binnen de eigen gemeente én de regio Noordoost-Brabant. Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief wordt het verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Meierijstad.

Tabel 1 Verhuissstromen gemeente Meierijstad (CBS 2019)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Meierijstad	Meierijstad	63%
Binnen regio Noordoost-Brabant	Meierijstad, Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Uden	78%

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

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

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening (2020)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening 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 etc. Het initiatief aan de Gasthuisstraat 36 voldoet aan deze kaders aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

wordt gerealiseerd en gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing (monumentaal pand).

Vanuit de Ladder voor duurzame 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.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Agenda Wonen benoemt de provincie de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- *Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties* – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- *Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen*: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden, zoals onderhavig initiatief.
- *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.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)

Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de (sub)regio Noordoost-Brabant-West wordt aangegeven dat de regio samenwerkt op basis van de afspraken vanuit 'Wonen in regionaal perspectief 2020'. De hoofdthema's zijn sociale huur, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie.
- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal afgestemd.

Regio Noordoost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordoost Brabant West (2020)

Wonen in Regionaal Perspectief 2020 is een regionale samenwerking 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, zoals het initiatief aan de Gasthuisstraat 36.
- 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 Meierijstad

Structuurvisie Ruimte gemeente Schijndel (2012)

De structuurvisie richt zich op de hoofdlijn van gewenste en voorstelbare ruimtelijke ontwikkelingen in de voormalige gemeente Schijndel. Ten aanzien van wonen vragen de algemene trends als vergrijzing, gezinsverdunding en het doelgroepenbeleid om specifieke aandacht voor de kwalitatieve aspecten van woningbouw. De kenmerkende Schijndelse eigenschappen moeten hierbij in wisselwerking en met haar omgeving in balans blijven, zodat de identiteit herkenbaar blijft. Zo is bekend dat Schijndel maximaal 4 bouwlagen als uiterlijke bouwhoogte wil toestaan, maar nog niet geduid is of dit ook overal de bedoeling is.

Omgevingsvisie Meierijstad (voorontwerp, 2020)

Het college heeft onlangs het voorontwerp van de uiteindelijke omgevingsvisie vastgesteld. De ontwerp omgevingsvisie ligt in het voorjaar van 2021 ter inzage. De omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten en is geïnspireerd door de regionale koers en provinciale omgevingsvisie.

Ten aanzien van wonen wordt in de omgevingsvisie aandacht gegeven aan huishoudens met een laag inkomen, senioren, woonwagenvoerders en bijzondere woonvormen. Het woonbeleid speelt in op opgaven als vergrijzing, langer thuis wonen, immigratie en integratie, klimaatadaptatie, duurzame energie en transformatie van vastgoed. Het woningbouwprogramma focust zich op sociale woningen en woningen voor ouderen en starters. Het initiatief aan de Gasthuisstraat sluit aan bij deze focus door sociale huurwoningen te realiseren voor o.a. starters. De gemeente houdt vast aan het principe van inbreiden voor uitbreiden. Binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie is van belang.

De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel voor de omgevingsvisie (2020)

Bovenstaande visie legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. Tevens vormt het de opmaat naar de omgevingsvisie. Ten aanzien van de woningbouwopgave in de kern Schijndel worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Bij alles wat de gemeente Meierijstad doet, wordt rekening gehouden met de effecten op 'elders' en 'later'.
- Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
- Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met groenvoorziening, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en groene erfscheidingen. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt.
- Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voor het initiatief aan de Gasthuisstraat wordt hier rekening mee gehouden.
- De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit aan op het bestaande netwerk van Schijndel.
- Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp.
- Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel. De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft aanwezig.
- Er wordt ingezet op inbreiding, herontwikkeling en transformatie binnen de bebouwde kom. Dorpsuitbreiding is alleen aan de orde wanneer naast de andere genoemde opties versnelling noodzakelijk blijkt. Een nieuwe uitbreiding moet aansluiten op het bestaande dorpse weefsel met een optimale bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Woonvisie Meierijstad (2018)

De gemeente Meierijstad geeft met de Woonvisie richting aan gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gehouden om goed in te kunnen spelen op de veranderende vraag, ook op de lange termijn. De visie is onderverdeeld in vier thema's: dynamiek van de woningmarkt, wonen, welzijn en zorg, duurzaamheid en leefbare en vitale kernen en wijken. Per thema zijn onder meer de volgende uitspraken geformuleerd:

De dynamiek van de woningmarkt:

- De aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente vergroten, voor onder meer jongeren.
- In de periode 2018-2028 worden 3.940 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De kern Schijndel heeft tot 2028 een woningbehoefte van 876 woningen.
- Er is de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte plancapaciteit. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte.
- In de woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten. Voor de sociale huursector zijn er tot 2028 bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig.
- Voor de verdeling naar type woning wordt gekeken naar de best mogelijke aansluiting bij de plaatselijke behoefte aan woningen per kern in relatie tot de kwantitatieve opgave per kern en de totale kwalitatieve opgave in Meierijstad.
- Er wordt gefocust op realisatie van plannen en er wordt voorkomen dat plannen die niet tot uitvoering komen andere plannen met meer realisatiekansen belemmeren.

- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

Wonen, welzijn en zorg:

- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren.

Duurzaamheid:

- Zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. In het thema 'leefbare en vitale kernen en wijken' wordt verder uiteengezet wat de kansen zijn voor leegstaand vastgoed.

Leefbaarheid: een juiste balans tussen specifieke woonkwaliteit en een divers woningaanbod:

- Er worden zoveel mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toegevoegd ter versterking van de differentiatie en spreiding.
- Er wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- De nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om wordt gehanteerd om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.

Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024

De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties maken jaarlijks prestatieafspraken waarin wordt vastgelegd welke acties de partijen doen voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Meierijstad. In de prestatieafspraken worden

dezelfde thema's aangehouden als in de woonvisie. Per thema zijn de volgende ambities en kaders geformuleerd:

De dynamiek van de woningmarkt:

- De komende jaren wordt het woningtekort ingehaald. In de periode 2018-2028 worden bijna 1.000 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan in de periode 2018-2022 600 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- In de kern Schijndel staan tot 2028 206 sociale huurwoningen gepland, waarvan 77 woningen zijn gerealiseerd in 2018, 13 woningen op de planning staan voor 2019-2021 en 116 woningen na 2021 worden opgeleverd.
- De doorstroming wordt bevorderd om zoveel mogelijk inwoners passend te huisvesten.

Wonen, welzijn en zorg:

- In Meierijstad doet iedereen mee en wordt uitgegaan van de eigen kracht van mensen en dat zij zelf sturing geven aan hun leven. Samen wordt gezorgd voor een vangnet voor wie het (nog) niet zelf kan.

Duurzaamheid:

- Uiterlijk 2050 als gemeente energieneutraal. Energielasten en –verbruik nemen af.

Leefbare en vitale kernen en wijken:

- Aantrekkelijke, vitale, zelfredzame toekomstige kernen en wijken met een eigen karakter, plaatselijke binding en een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie beleidskaders

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

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden

binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat een monumentaal pand wordt behouden en aan de binnenzijde wordt getransformeerd naar 7 woningen. De overige 8 woningen worden gerealiseerd op het stuk grond achter het voormalige schoolgebouw.

- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 25% sociale huur. Tot 2028 zijn bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig. Het initiatief dat 15 sociale huurwoningen realiseert draagt concreet bij aan deze opgave. Met nieuwe sociale huurwoningen draagt het plan bovendien bij aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. Afspraak is om meer sociale huurwoningen te realiseren en de doorstroming te bevorderen.
- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen (in ieder geval de woningen op begane grond). Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

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

ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Tabel 2 *Bevolkingsprognose tot 2030 (bron: provincie)*

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	81.195	83.475	85.740	+ 5,6%
Regio Noord-oost-Brabant	663.310	680.220	696.800	+ 5%

Tabel 3 *Huishoudensprognose tot 2030 (bron: provincie)*

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	34.580	36.410	38.025	+ 10%
Regio Noord-oost-Brabant	290.830	304.750	317.200	+ 9,1%

Tabel 4 *Woningbehoefteprognose tot 2030 (bron: provincie)*

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	34.545	36.465	38.170	+ 3.625
Regio Noord-oost-Brabant	291.225	307.050	321.415	+ 30.190

Bevolkings- en huishoudensprognose

In september heeft de provincie Noord-Brabant de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente Meierijstad in de periode 2020-2030 toeneemt met 5,6%. De bevolkingsgroei in de regio Noordoost-Brabant is vergelijkbaar, hier groeit de bevolking met 5% (tabel 2). Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad en regio Noordoost-Brabant toe met respectievelijk 10% en 9,1% (tabel 3). De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, 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.¹

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. 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 prijs-

stijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar². Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn.

Effect gemeente Meierijstad

De gemeente Meierijstad is voor haar bevolkingsgroei enkel in beperkte mate afhankelijk van buitenlandse migratiestromen. In 2019 lag dit aandeel bijvoorbeeld op 22% (CBS, 2021). Daardoor wordt verwacht dat het effect van corona op de bevolkingsgroei (zeer) beperkt is.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de Provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er in de gemeente Meierijstad een behoefte bestaat van 3.625 woningen tot 2030 (tabel 4). In de regio Noord-oost-Brabant ligt een woningbehoefte van 30.190 woningen.

Aanbod

De gemeente Meierijstad telt circa 34.500 woningen, waarvan circa 10.200 woningen in de kern Schijndel. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal³. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, maar desondanks is er sprake van een bepaalde schaarste.

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemeente Meierijstad tot 2029 plannen heeft voor 4.075 woningen, waarvan 1.665 met een harde

status. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien, namelijk 3.625 woningen (tabel 5). Er is met andere woorden tot 2030 sprake van een aanvullende behoefte aan 1.960 woningen (behoefte minus harde plancapaciteit = 3.625 – 1.665).

In de woonvisie ambieert de gemeente Meierijstad in de periode 2018-2028 een groei van de woningvoorraad met 3.940 woningen. In de eerste twee jaar van de prognose van 2018-2028 zijn ruim 1.000 woningen (27%) gerealiseerd in de gemeente Meierijstad. Tot 2029 heeft de gemeente Meierijstad in totaal plannen voor 4.072 woningen⁵. Onbekend is welk aandeel hiervan een harde status heeft (volgens de provinciale cijfers heeft 1.665 van de 4.075 woningen een harde status, deze verhouding zal hier naar verwachting ook gelden).

Van de ruim 1.000 woningen die zijn gerealiseerd in de gemeente Meierijstad, zijn in de kern Schijndel in de periode 2018-2019 240 woningen gerealiseerd. In de kern Schijndel bestaat tot 2028 een woningbehoefte van 876 woningen⁶. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen resteert

Tabel 5 Plancapaciteit gemeente Meierijstad, stand per 1 januari 2020⁴

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal
Harde plancapaciteit	1.505	160	1.665
Zachte plancapaciteit	1.330	1.080	2.410
Totaal	2.835	1.240	4.075

¹ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

² Rabobank (2020). *Kwartalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

³ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

⁴ De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er in de tabel kleine verschillen bestaan.

⁵ Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).

⁶ Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).

een woningbehoefte tot 2028 van 636 woningen in de kern Schijndel (876 minus 240 woningen). In de kern Schijndel liggen tot 2029 plannen voor in totaal 601 woningen (hard en zacht)⁷. Het planinitiatief aan de Gasthuisstraat is nog niet opgenomen in de plancapaciteit. De totale plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de resterende behoefte van 636 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in zowel de kern Schijndel als de gemeente Meierijstad.

Conclusie

Het initiatief om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad toe. Eenzelfde trend geldt voor de regio Noordoost-Brabant. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, maar desondanks is er sprake van een bepaalde schaarste. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 3.625 woningen tot 2030.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Meierijstad (1.665 woningen) om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien (3.625 woningen). Er resteert voor de gemeente Meierijstad (primaire verzorgingsgebied) een kwantitatieve behoefte van 1.960 woningen tot 2030. De beoogde ontwikkeling om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- Om in de toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien wil de gemeente Meierijstad in de periode 2018-2028 3.940 woningen toevoegen, waarvan 876 woningen in de kern Schijndel. Hiervan zijn er reeds 240 woningen gerealiseerd. In de kern Schijndel liggen tot 2029 plannen voor in totaal 601 woningen. Dit is onvoldoende om in de resterende woningbehoefte van 636 woningen te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de kern Schijndel. De ontwikkeling aan de Gasthuisstraat betreft de realisatie van 15 woningen, waardoor de kwantitatieve behoefte niet wordt overschreden.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Elke vier jaar wordt een **regionaal woonwensenonderzoek Noordoost-Brabant** uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert van 2019. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch, Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en overige gemeenten, waaronder gemeente Meierijstad). Het regionale woningmarktonderzoek is vertaald naar de lokale situatie.

In het **Woonwensenonderzoek Meierijstad 2019** wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in de gemeente Meierijstad. Hieruit blijken de volgende aandachtspunten:

- Tekort 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.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). In dit segment komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar. Doorstromers tot 65 jaar laten echter

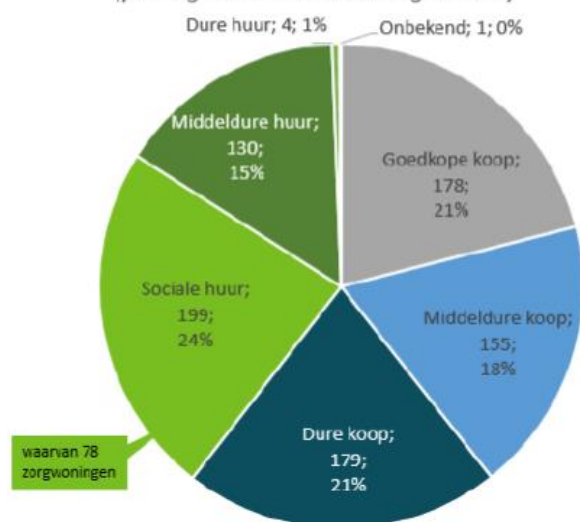
meer woningen in dit segment achter dan dat zij 'vragen'.

- Tekort aan betaalbare koopwoningen (< 225.000). Deze vraag is vooral afkomstig van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog verder dalen. Daarmee zal de vraag naar kleinere woningen waarschijnlijk nog wat toenemen.
- Klein overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, waarvan relatief veel 65-plussers, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning blijft constant. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die dit type wensen.

De **Woonvisie Meierijstad (2018)** stelt dat ondanks de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, toch niet iedereen passend woont en niet altijd de gewenste woning beschikbaar is. Door maatschappelijke tendensen is er meer behoefte aan nieuwe woonvormen. Het aandeel sociale en middeldure huur is iets lager dan in de woonvisie wordt nagestreefd en vraagt om aandacht.

⁷ Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).

Schijndel | Realisatie 2018 en 2019 en prognose 2020-2029
 (per segment: aantal woningen en %)



Figuur 4: Gerealiseerde en te realiseren plannen per segmentering kern Schijndel⁸

Tabel 6 Woningvoorraad kern Schijndel en gemeente Meierijstad⁹

	Schijndel	Gemeente Meierijstad
Eengezinswoning	82%	83%
Meergezinswoning	18%	17%
Koopwoning	66%	70%
Huurwoning corporatie	24%	21%
Huurwoning particulier	10%	9%

In de kern Schijndel geeft het woonwensenonderzoek als belangrijkste beeld:

- Een tekort aan gestapelde huurwoningen. Deze vraag komt vooral van starters.
- Een tekort aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen.
- De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen, afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen dit ook gaan doen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Meierijstad telt circa 34.500 woningen. Het bestaande woningaanbod geeft een vrij eenzijdig beeld. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (83%). Circa 70% is een koopwoning, 21% van de woningen is een sociale huurwoning. Het aandeel koopwoningen in de kern Schijndel is vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Het aandeel sociale huurwoningen ligt iets hoger (24%).

Kwalitatieve plancapaciteit

Figuur 4 laat zien hoe de verdeling van woningsegmenten eruit ziet tot 2029 in de kern Schijndel. De prognose tot 2029 laat zien dat de gewenste verdeling van de woonvisie grotendeels terugkomt (25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten). Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat alleen te voorzien in sociale huur; de ambities uit de woonvisie worden al behaald. In de kern Schijndel valt 24% van de gerealiseerde of te realiseren woningen in de periode 2018-2029 binnen de sociale huursector.

Conclusie

Het initiatief om 15 sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen) te realiseren aan de Gasthuisstraat in de gemeente Meierijstad voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de gemeente Meierijstad (en de kern Schijndel) blijkt een behoefte aan goedkope/sociale en betaalbare/middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen en de woningvoorraad te completeren. In de gemeente Meierijstad bestaat een behoefte van bijna 1.000 sociale huurwoningen tot 2028. Het initiatief dat voorziet in de toevoeging van 15 sociale huurwoningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave.
- In de gemeente Meierijstad is een tekort aan huurappartementen geschikt voor starters én doorstromers (in vrijwel alle leeftijdsgroepen). Ook bestaat er in de gemeente Meierijstad een tekort aan betaalbare, kleinere huurwoningen (€424-607). Het initiatief, dat 15 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens realiseert, voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.
- In de woonvisie van de gemeente Meierijstad wordt een gewenste verdeling voor het woningbouwprogramma genoemd van 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel. Deze verdeling wordt in de gerealiseerde en te realiseren plannen in de kern Schijndel behaald. Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat 36 alleen te voorzien in sociale huur.

⁸ Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020)

⁹ CBS Statline (2021). Kerncijfers wijken en buurten