

project
**Woonbehoefteonderzoek
 Reek-Zuid**

datum
18 mei 2022

opdrachtgever
gemeente Maashorst

projectnummer
P05234

opgesteld door
 [REDACTED]

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het 10 jaar geleden vastgestelde bestemmingsplan 'Reek Zuid – 2011' (onherroepelijk 15-03-2012) omvat een mix van bedrijven, woningen in combinatie met werken en reguliere woonbestemmingen. Een groot deel van de kavels is echter onbebouwd gebleven en ligt op dit moment braak.

Voor Reek-Zuid is de gemeente Maashorst daarom bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin een concrete ontwikkeling meegenomen wordt voor het realiseren van 29 woningen van ontwikkelaar KoLat Wonen (zie tabel 1 voor het programma). Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden kleinere kavels en meer woningen gerealiseerd. De 25 ondernemerswoningen vormen een menging van werken en wonen en zijn geschikt voor lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2). In de eerste fase worden ca. 14 woningen gerealiseerd, het betreft 10 woningen aan de Radmakerstraat en 4 woningen aan de Monseigneur Borretstraat.

Vanuit de gemeente Maashorst is de vraag gesteld om de (ondernemers)woningen goed te onderbouwen. Dit leidt tot de volgende vraagstelling:

- Is het initiatief, zowel kwantitatief als kwalitatief, passend binnen de behoefte in het verzorgingsgebied? En waar blijkt dat uit? We hebben aandacht voor het specifieke KoLat product en de meerwaarde c.q. maatschappelijke betekenis van de beoogde ondernemerswoningen.
- Past de ontwikkeling binnen de geldende beleidskaders?
- Wat zijn de te verwachten effecten van de ontwikkeling? We hebben in de afweging aandacht voor verhouding/overzicht tussen de weg te bestemmen woningen,

positionering en (mogelijke) concurrentie ten opzichte van andere locaties in Reek.

1.2 Planinitiatief

Definitie van de bewoner Reek-Zuid:
'Iedereen die wil ondernemen én wonen op één locatie.'

Toelichting ondernemerswoningen

In totaal bevat dit deel van de planontwikkeling (figuur 1) 25 ondernemerswoningen, verdeeld over 5 types:

1. Xtra Small Business & Living
2. Small Business & Living
3. Medium Business & Living
4. Large Business & Living
5. Xtra Large Business & Living

Koopsommen zullen naar verwachting beginnen vanaf ca. € 250.000,- en oplopen tot ca. € 350.000,-. Dit zijn nog ruwe indicatieve bedragen.

De unieke ondernemerswoningen worden aangeboden met diversiteit aan ondernemersruimtes geïntegreerd in de varianten tussenwoningen tot en met twee-onder-een-kap woningen. Passend voor de kleine (parttime)(startende) thuisondernemer tot en met de middelgrootte thuisondernemer. Daarbij hebben de ondernemerswoningenvarianten een separate ingang naar de werkruimte. Dus nooit meer klanten en leveranciers aan de keukentafel of door de woning naar de omgebouwde slaap-/zolderkamer.

Doelgroep

Beoogde doelgroep, voorbeelden type ondernemingen:

- Online sales / webshop
- Software developers/IT ondernemers/SEO/ social media/

- Computerbedrijf, verkoop en reparaties
- Kleine kunstenaars
- Coaching en adviesbureaus
- Financieel advies/verzekeringskantoor/(internet)makers
- Communicatie/reclame/copywriter/(web)design/ vertaal bureaus
- Accountants/administratiekantoren
- Nagels/kapsalon/beauty
- Bouw ZZP / Vloer/tapijt/stoffeerbedrijf t.b.v. opslagruimte
- Telemarketeer
- Fysio- en andere therapie ondernemers
- Kleine kinderopvang/Gastouder opvang
- Catering/bezorgservice lunch/broodjes, diners ouderen
- Film/Fotografie

Deze doelgroep/type ondernemingen heeft nadrukkelijk de eigenschap en behoefte van “wonen én ondernemen op één locatie”. Veelal is deze doelgroep nu terug te vinden in een woning waarbij ruimtes worden opgeofferd dan wel omgebouwd t.b.v. het ondernemen. De woning is nooit optimaal afgestemd op ondernemen, dit gaat ten koste van woonruimte en vaak is sprake van inbreuk op privacy. Het initiatief zet in op het huisvesten van deze doelgroep in een “ondernemerswijk” met een aanbod van unieke en voor deze doelgroep financieel bereikbare alsmede betaalbare “ondernemerswoningen”.

Naast de mogelijkheid van directe koop wordt de mogelijkheid van het KoopLater programma toegevoegd: “Onderneem nu, Woon nu, Koop Later”. Hiermee worden met name voor ondernemende kopers die tussen wal en schip belanden door aanwezigheid van onderneming(inkomsten) de koopwoningen toch bereikbaar.

Aanzicht ondernemerswoningen

De ondernemingswoningen worden gebouwd met een architectuur conform beeldkwaliteitsplan. Aan de buitenzijde wordt bewust gekozen voor een “woonstijl” uiterlijk met bij sommige varianten ondernemen zichtbaar van buitenaf. Zo ontstaat een leefomgeving met hoog sfeergehalte aan wonen en geen loodsen/industrie sfeer.

1.3 Opzet onderzoek

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen (paragraaf 1.1) onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. De systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt als uitgangspunt genomen, waardoor het onderzoek gemakkelijk om te bouwen is naar een Laddertoets wanneer dat voor de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk blijkt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- 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.

Voor het bepalen van de behoefte is o.a. gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2022)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)

- Actieplan Arbeidsmarkt 2020-2023 (2020)
- Regionaal Perspectief Wonen (2018)
- Regio Deal Noordoost-Brabant (2020)
- Structuurvisie Landerd (2019)
- Woonvisie Landerd 2019 – 2023 (2019)
- Woonvisie Uden 2020 – 2025 (2020)
- Woningbouwprogramma gemeente Maashorst (d.d. 1 januari 2022)



Figuur 1: Planlocatie (ondernemers)woningen Reek-Zuid



Figuur 2: Bestaande woningen Reek-Zuid

2 Conclusie

2.1 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 verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft het primair verzorgingsgebied de voormalige gemeente Landerd en het secundair verzorgingsgebied de gemeenten Oss, Uden, Grave, Bernheze en Den Bosch. Het verzorgingsgebied, afgebakend op basis van verhuisbewegingen, wordt bevestigd door de interesselijst voor de beoogde woningen: van de 78 geïnteresseerden komt 49% uit de gemeente Maashorst (Reek, Zeeland, Schaijk, Uden), 34% uit een gebied binnen een straal van 5-15 km rondom Reek en 17% uit overige delen van Nederland.

Het initiatief is kwantitatieve en kwalitatief passend binnen de behoefte in het verzorgingsgebied. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

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

- Het initiatief wordt gerealiseerd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de grotere kavels uit het eerdere bestemmingsplan ruimte maken voor kleinere kavels met meer woningen. Dit sluit aan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het zo goed mogelijk benutten van de ruimte binnen stedelijk gebied.
- Het initiatief richt zich op een doelgroep die nadrukkelijke de eigenschap en behoefte heeft van wonen én ondernemen op één locatie. Het huisvesten van deze doelgroep in een “ondernemerswijk” met het aanbod van unieke en voor deze doelgroep financieel bereikbare alsmede betaalbare “ondernemerswoningen” sluit optimaal aan bij de behoefte van deze doelgroep. Dit past binnen de provinciale kaders om goede woningbouwplannen te ontwikkelen passend bij de veranderende woonwensen.
- Het initiatief richt zich op het huisvesten van jonge ondernemende gezinnen/stellen in een ‘ondernemerswijk’. Dit past binnen de gestelde kaders van de provincie en regio om talent aan te trekken en te behouden voor Brabant en een vitale regio te creëren waar (jonge) mensen en ondernemers graag naartoe komen én blijven. Bovendien draagt het bij aan de ambities om een goed vestigingsklimaat te bieden voor bedrijven. De ondernemingswoningen vormen een opstap voor starters om het bedrijf verder te ontwikkelen, dichtbij het gezin te wonen en bij te dragen aan de Brabantse economie.
- De (voormalige) gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkeling naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen. Met een divers woningaanbod wordt een sterk en zelfredzame gemeenschap gefaciliteerd, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen in voormalig gemeente Landerd. Dit plan sluit aan op deze kaders aangezien:
 - Er volume komt in het aantal woningen, dit betekend significante groei in inwonersaantal. De bevolking verjongt, waardoor het bestaansrecht van (sociaal-maatschappelijk) voorzieningen wordt versterkt en behouden.
 - Het plan richt zich op jonge ondernemende stellen en gezinnen, en sluit daarmee aan op de wens van de gemeente om jonge gezinnen te binden.
 - De ondernemerswoningen voegen een uniek concept aan de woningmarkt toe, met financieel bereikbare ondernemerswoningen via het KoopLater programma. Dit draagt bij aan de kracht en aantrekkingskracht van Reek.

Kwantitatieve behoefte

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in voormalig gemeente Landerd toe. Ook in de nieuwe gemeente Maashorst als geheel is deze ontwikkeling te zien. Dit vraagt om een **groei van de woningvoorraad**. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling wordt een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte. Voor de voormalige gemeente Landerd geldt volgens de provinciale prognose een benodigde woningbouwcapaciteit van 475 woningen tot 2030. Voor de gemeente Maashorst geldt een benodigde woningcapaciteit van 2.470 woningen. Een groot deel hiervan zal moeten landen in de voormalige gemeente Uden.

Op dit moment is er in de voormalige gemeente Landerd onvoldoende harde plancapaciteit (255 woningen) om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hetzelfde geldt voor de nieuwe gemeente Maashorst met 950 harde plannen. Er zijn wel voldoende plannen in de gemeente, **maar onvoldoende plannen hebben een harde status**. Er ligt daarmee een opgave om zachte plannen om te zetten naar een harde status. Dat geldt zowel voor de gemeente als de regio. Na aftrek van de harde plancapaciteit resteert in Landerd een planologische ruimte voor 220 woningbouwplannen, in Maashorst van 1.520 woningen en in het secundaire verzorgingsgebied van 11.190 woningen. Dit is de **ruimte** in de plancapaciteit die nog **kan worden ingevuld met (zachte) plannen**. Het is

dus van belang dat in het primaire en secundaire verzorgingsgebied zachte plannen worden omgezet naar harde plannen om in de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien. Het initiatief is in de plancapaciteit opgenomen met een zachte status. De beoogde toevoeging van **29 woningen in Reek-Zuid** voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Hierbij is het goed om te benoemen dat op grond van het geldende bestemmingsplan op Reek-Zuid maximaal 31 woningen kunnen worden gebouwd. Op basis van de nieuwe verkaveling kunnen op Reek-Zuid 48 wooneenheden gebouwd worden, incl. het plan voor de 29 woningen van KoLat Wonen. Dit zijn dus 17 wooneenheden meer dan in het geldende bestemmingsplan. In feite is er daarmee geen sprake van een planologische toevoeging van 29 woningen, maar van 17 woningen. De overige woningen kunnen namelijk op dit moment ook al worden gerealiseerd. Daarnaast is sprake van fasering, waarbij in de eerste fase ca. 14 woningen worden gerealiseerd. Het betreft 10 woningen aan de Radmakerstraat en 4 woningen aan de Monseigneur Borretstraat.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Reek-Zuid, waarbij 29 woningen (25 ondernemerswoningen en 4 reguliere woningen) worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Vanuit trends en ontwikkelingen wordt duidelijk dat er al jaren een opmars is in het aantal zelfstandige beroepsbeoefenaars in ons land en dat er behoefte is aan kleinschalige bedrijfsruimte voor deze zzp'ers en kleine bedrijven. Het vele thuiswerken door corona heeft deze ontwikkeling alleen nog maar versneld. Het initiatief in Reek-Zuid speelt in op deze behoefte doordat er beoogd wordt ondernemerswoningen te realiseren. De unieke

ondernemerswoningen worden aangeboden met een diversiteit aan ondernemersruimtes geïntegreerd in de varianten tussenwoningen tot en met twee-onder-een-kap woningen. Daarbij hebben de ondernemerswoningen een separate ingang naar de werkruimte.

- De verhuizingen in de gemeente laten zien dat Landerd vooral gezinnen en ouderen aantrekt. Jongeren en starters kunnen zeer moeilijk een woning vinden. Echter is het wel belangrijk dat zij in de gemeente kunnen blijven wonen voor het behoud van vitale en krachtige kernen met een adequaat voorzieningenniveau. Ook onderzoek van Invisor (2022) geeft aan dat er een opgave ligt om meer jongeren te behouden en zo de bevolkingsopbouw beter in balans te brengen. Het initiatief draagt met de realisatie van koopwoningen in diverse prijsklassen (goedkoop tot middelduur) én de specifieke focus op ondernemers bij aan verjonging van de kern Reek en toevoeging van bouwvolume. Samen zorgt dit voor het toekomstbestendig houden van (sociale) voorzieningen in de kern.
- De bestaande harde plannen in Reek zetten in op een gezinswoningen dure koop. Deze woningen trekken met name doorstromers aan: stellen of gezinnen die al een koopwoning bezitten. Voor hen is er qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. Daarentegen is er nadrukkelijk behoefte aan woningen geschikt voor jongeren en starters (betaalbaar tot middelduur). Met 29 woningen kan het initiatief Reek-Zuid hierin voorzien. Het KoopLater systeem biedt bovendien kansen voor deze doelgroep om via een huur en KoopLater constructie zich definitief te vestigen.

2.2 Effectenanalyse

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 29 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De woningleegstand in voormalige gemeente Landerd en de woonregio Noordost-Brabant was in 2021 2%. De gemeente Landerd kent weliswaar relatief veel structurele leegstand; het betreft vaak grotere, duurdere koopwoningen in het buitengebied. Het initiatief voegt juist betaalbare en middeldure koopwoningen toe aan de woningvoorraad.

In Reek spelen op dit moment nog andere woningbouwplannen. Ook de achterlaatlocatie Sport en Spel komt in de toekomst naar verwachting beschikbaar. Hier zijn nog geen concrete woningbouwplannen voor opgesteld. Op dit moment is Reek-Zuid de meest geschikte locatie om woningbouw toe te voegen, op relatief korte termijn, om daarmee in de woningbehoefte te voorzien. Als er op meerdere locaties wordt gebouwd is er in principe sprake van gezonde concurrentie. Dit vergroot de keuze voor de woningzoekende en dwingt ontwikkelaars om scherp te zijn op prijs en kwaliteit.

Op het moment echter dat er meer wordt gebouwd dan de markt kan opnemen, blijven er woningen onverkocht, of worden bouwplannen niet afgebouwd. Plannen zitten elkaar dan in de weg. Op dit moment is er sprake van overprogrammering: er zijn meer plannen op gemeenteniveau dan dat er behoefte is. Dit vraagt om een keuze van de gemeente en het

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

afstemmen van de woningbouwplannen op de behoefte. Hierbij is het in ieder geval van belang dat in iedere kern (Reek, Schaijk, Zeeland) woningen gerealiseerd worden ten behoeve van de leefbaarheid.

Maatschappelijke meerwaarde

Het initiatief beoogt, met het realiseren van specifiek 25 ondernemerswoningen en 4 reguliere woningen, om jonge ondernemende gezinnen/stellen aan te trekken. Aangezien Reek krimpt en er behoefte is aan jongeren in de kern en voormalig gemeente Landerd wordt er in kwalitatieve zin een behoefte voor de ondernemerswoningen en reguliere woningen geconstateerd. Met de ontwikkelingen op Reek-Zuid worden jongeren aangetrokken en wordt bedrijvigheid gecreëerd, waarmee het initiatief positief bijdraagt aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tevens draagt de beoogde doelgroep bij om het bestaansrecht van de (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen in Reek te versterken.

Naast een meerwaarde voor de eigen kern zijn de woningen ook van meerwaarde voor een grotere regio. Vanuit trends en ontwikkelingen is te constateren dat zelfstandige beroepsbeoefenaars in ons land al jaren bezig zijn met een opmars, er een markt is voor kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden en dat dit met name toe te kennen is door de toename van het aantal zzp'ers en kleine bedrijven. Dit raakt het initiatief in Reek-Zuid doordat Reek ingebed ligt in een gebied met middelgrote steden waarin de vraag naar woningen hoog is. Reek biedt een uitstekende plaats om naar uit te wijken. De ligging van Reek biedt daarmee de ideale locatie om vanuit ondernemersperspectief een goede bereikbaarheid te hebben vanuit of naar de middelgrote steden. Daarnaast is betaalbaarheid van woonruimte en bedrijfsruimte een belangrijk punt voor startende bedrijven aangezien zij de eerste drie jaar geen aanspraak kunnen maken op een hypotheek vanuit de bank. Het KoLat product is zo'n concept dat

meerwaarde creëert aangezien het kansen biedt voor zzp'ers en startende ondernemers om een woning te bemachtigen met bedrijfsruimte.

Bijlage 1: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen

B1.1 Wonen

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De Interim omgevingsverordening (geconsolideerd kaart 01-10-2021, regels 16-11-2021) 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 duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden 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 Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de komende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie om te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Aan de hand van zes richtinggevende principes en zes vervolgvactiteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant.

1. 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 (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en stratische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

5. 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.
6. Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regio

Regionaal Perspectief Wonen (2018)

In het Regionaal Perspectief Wonen van de regio Norodoost Brabant West (gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Oss, Uden en Vught) wordt in eerste instantie gekozen om op vier thema's te focussen. Deze thema's zijn relevant voor alle gemeenten uit de (sub)regio, en sluiten aan bij de vier actielijnen en zes richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen.

De vier thema's zijn:

- Sociale huursector. Op basis van een eerste verkenning is duidelijk geworden dat de sociale woningmarkt sterk verschilt per gemeente en zelfs per kern en coöperatie. Vanuit dit gegeven is een meer regionaal georganiseerde sociale woningmarkt gewenst, met name voor de inwoners van die gemeenten.
- Middeldure huursector. Op basis van de eerste inventarisatie komt een duidelijke vraag naar het realiseren van middeldure huurwoningen naar voren. De regio zoekt dan naar mogelijkheden om gezamenlijke realisatie van meer middeldure huurwoningen (en goedkope koopwoningen) te bevorderen.

- Transformatie van leegstaand vastgoed. In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid acht de regio het van belang om (transformatie)locaties en leegstaand vastgoed optimaal te benutten en te herbestemmen. In principe zijn er twee sporen. In het eerste spoor wordt gezocht naar complexe transformatieopgaven in de regio. Het tweede spoor geeft inzicht in alle mogelijke transformatieprojecten in bestaand stedelijk gebied. Het geeft vervolgens een beeld van kansen voor woningbouw op transformatielocaties in de regio. Transformatielocaties bieden grote potentie voor binnenstedelijke woningbouw.
- Energietransitie. De Noordoost-Brabantse gemeenten hebben samen met de waterschappen en de provincie de ambitie om een energie neutrale regio te realiseren. Voor nieuwbouw geldt dat er gasloos gebouwd moet worden, waardoor er per definitie alternatieve energiebronnen worden gebruikt. De grotere uitdaging ligt bij de bestaande bouw. Daar waar het gaat om corporatiebezit is hier beter op te sturen.

Om de juiste oplossingen te kunnen bieden, stellen de gemeenten samen met de provincie Noord-Brabant periodiek een regionale woonagenda op. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar voldoende betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen. En naar huisvesting en voorzieningen voor arbeidsmigranten. Want door een fijn woonklimaat te bieden, wordt talent voor de regio behouden en blijft Noord-oost-Brabant aantrekkelijk voor bedrijven om te vestigen.

Gemeente Landerd

In het kader van de gemeentelijke indelingen in Noord-Brabant zijn de gemeente Uden en Landerd op 1 januari 2022 gefuseerd tot de gemeente Maashorst. Aangezien deze fusie reeds tot stand is gekomen, is er nog geen beleid dat geldt voor de gemeente Maashorst als geheel. Er wordt uitgegaan

van beleidskaders van de gemeente Landerd aangezien de kern tot voorkort hiertoe behoorde, maar we nemen op hoofdlijnen ook de woonvisie Uden mee in de analyse.

Structuurvisie Landerd (opnieuw vastgesteld in 2019)

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente.

Aangegeven wordt dat het aandeel jonge gezinnen in de afgelopen 10 jaar behoorlijk is afgenomen, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde waar deze 'dip' minder zichtbaar is. Het ontstaan van deze 'dip' is een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid van de verschillende kernen. Immers, jonge gezinnen zorgen voor een 'vulling' van de scholen en ondersteunen het verenigingsleven. Ze blijven over het algemeen, na de geboorte van hun kind(eren), langere tijd in de kern of gemeente woonachtig.

- De gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen.

De vergrijzing werkt ook in Landerd door in de bevolkingsopbouw. Ouderen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid

van de kernen. Vitale ouderen dragen bij aan het verenigingsleven, zijn vaker geneigd om hun levensmiddelen bij lokale ondernemers te halen als onderdeel van hun sociale leven én bieden hun eigen kinderen de mogelijkheden om aan het arbeidsproces deel te nemen door een deel van de zorg voor de kleinkinderen op zich te nemen. De meeste vitale ouderen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde, sociale woonomgeving blijven wonen. De gemeente kan dat faciliteren door kaders te bieden. De belangrijkste kaders zijn mantelzorg en levensloopbestendig wonen en bouwen. Om ouderen beter in staat te stellen in de gemeente te blijven wonen en de bovenstaande 'rol' te vervullen zal de gemeente Landerd blijven inzetten op:

- Het stimuleren van levensloopbestendig maken van woningen. Onder meer door meer mogelijkheden creëren om primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren of mogelijk te maken (in de bestemmingsplannen).

Woonvisie gemeente Landerd 2019-2023 (2019)

De woonvisie kent 3 leidende principes:

- Alle inwoners, jong en oud, kunnen zo veel mogelijk in het dorp blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor alle (toekomstige) doelgroepen, innovatief, levensloopbestendig en klimaatneutraal.
- Met een divers woningaanbod faciliteert de gemeente sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen.
- Zeeland, Reek en Schaijk behouden hun eigen kracht als kern en identiteit, de gemeente blijft investeren in de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid.

Daarnaast wil de gemeente Landerd sturen op kwaliteit. De gemeente gebruikt daarvoor de 'planverbeteraar' als afwegingskader. De gemeente vult dit afwegingskader zelf in aan de hand van figuur 3.

Mogelijke onderscheidende thema's planverbeteraar	voorbeeld score
Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	2
Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners	9
Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	0
De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid (GPR gebouw)	8
Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	6
Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	3
Het plan lost lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	0
Het plan is een verrijking voor het landschap	3
Totaalscore	31

Figuur 3: Afwegingskader, de 'planverbeteraar'

Gemeente Uden

Woonvisie Uden 2020-2025 (2020)

In de woonvisie zijn vier ambities centraal gesteld:

1. Gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit. De gemeente Uden is straks een circulaire parel in de regio. Hoge eisen worden gesteld aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving.
2. Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei. De gemeente Uden wil dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in de gemeente Uden. En willen tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. Belangrijke doelgroepen om voor te bouwen zijn starters, senioren en arbeidsmigranten. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: sociale huur en betaalbare koop.
3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit. De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd

en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.

4. De juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans. Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde).

B1.2 Werken

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

Vanuit de provinciale beleidskaders gelden voor werken dezelfde verordeningen als voor Wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Daarnaast wil de provincie vanuit de omgevingsvisie in 2050 de Brabantse internationale concurrentiepositie versterkt te hebben dankzij het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie.

Actieplan Arbeidsmarkt 2020-2023 (2020)

De focus van het Actieplan Arbeidsmarkt ligt bij een beroepsbevolking die is toegerust met de opgaven waar Brabant voor staat. Op het ontwikkelen, benutten, behouden en aantrekken van talent. Dit versterkt de concurrentiekracht en het

groei-vermogen van het MKB, dat voor Brabant zo belangrijk is. Eén van de actielijnen is een goed werk- en leefklimaat. Talent heeft meer nodig dan alleen aantrekkelijk werk. Om talent aan te trekken en te behouden voor Brabant, is het belangrijk om een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat te creëren. Dit betekent onder andere goede huisvestingsmogelijkheden en bereikbaarheid en de aanwezigheid van aantrekkelijke (vervolg)opleidingen en culturele voorzieningen.

Regio

Regio Deal Noordoost Brabant (2020)

In de Regio Deal werken regio, provincie en rijk samen met bedrijven en kennisinstellingen aan de leefbaarheid en brede welvaart in Noordoost-Brabant. Het werken gebeurt via 17 projecten, verdeeld over 3 pijlers. In samenhang dienen deze pijlers het doel om een vitale regio te creëren waar (jonge) mensen en ondernemers graag naartoe komen én blijven.

- Goed leven. De regio wil een impuls geven aan de leefbaarheid en vitaliteit van de regio door te zorgen voor voldoende voorzieningen en leer-ontwikkelingsmogelijkheden voor inwoners van de regio.
- Fijn wonen. Door het verbeteren van de kwaliteit van leven, door de leefomgeving op een andere manier in te richten. Hierbij de regio de transitieopgaven in landbouw, natuur en energie op een slimme manier met elkaar verbinden. De focus ligt op herinrichting van landbouwgronden en op leegstaande stallen en schuren
- Anders werken. Er wordt een omslag gemaakt naar voedsel- en verpakkingsketens die precies, circulair, waardevol en verbonden zijn. Er worden nieuwe verdienmodellen in de agrifood sector gerealiseerd door slimme toepassingen van nieuwe kennis en (digitale) technologieën. Zo wordt een positieve impuls aan de economie gegeven én aan een gezonde en fijne woon- en leefomgeving in de regio.

B1.3 Conclusie beleidskaders

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

- Het initiatief wordt gerealiseerd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de grotere kavels uit het eerdere bestemmingsplan ruimte maken voor kleinere kavels met meer woningen. Dit sluit aan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het zo goed mogelijk benutten van de ruimte binnen stedelijk gebied.
- Het initiatief richt zich op een doelgroep die nadrukkelijke de eigenschap en behoefte heeft van wonen én ondernemen op één locatie. Het huisvesten van deze doelgroep in een “ondernemerswijk” met het aanbod van unieke en voor deze doelgroep financieel bereikbare alsmede betaalbare “ondernemerswoningen” sluit optimaal aan bij de behoefte van deze doelgroep. Dit past binnen de provinciale kaders om goede woningbouwplannen te ontwikkelen passend bij de veranderende woonwensen.
- Het initiatief richt zich op het huisvesten van jonge ondernemende gezinnen/stellen in een ‘ondernemerswijk’. Dit past binnen de gestelde kaders van de provincie en regio om talent aan te trekken en te behouden voor Brabant en een vitale regio te creëren waar (jonge) mensen en ondernemers graag naartoe komen én blijven. Bovendien draagt het bij aan de ambities om een goed vestigingsklimaat te bieden voor bedrijven. De ondernemingswoningen vormen een opstap voor starters om het bedrijf verder te ontwikkelen, dichtbij het gezin te wonen en bij te dragen aan de Brabantse economie.
- De (voormalige) gemeente Landerd streeft er bij alle nieuwe woningbouwontwikkeling naar om toevoegingen te realiseren die direct of indirect (via vrijkomende voorraad) ook van betekenis zijn voor het binden van jonge gezinnen. Met een divers woningaanbod wordt een sterk

en zelfredzame gemeenschap gefaciliteerd, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen in voormalig gemeente Landerd. Dit plan sluit aan op deze kaders aangezien:

- Er volume komt in het aantal woningen, dit betekend significante groei in inwonersaantal. De bevolking verjongt, waardoor het bestaansrecht van (sociaal-maatschappelijk) voorzieningen wordt versterkt en behouden.
- Het plan richt zich op jonge ondernemende stellen en gezinnen, en sluit daarmee aan op de wens van de gemeente om jonge gezinnen te binden.
- De ondernemerswoningen voegen een uniek concept aan de woningmarkt toe, met financieel bereikbare ondernemerswoningen via het KoopLater programma. Dit draagt bij aan de kracht en aantrekkingskracht van Reek.

Bijlage 2: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B2.1 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.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 49% van de verhuizingen in de gemeente Landerd (sinds 1 januari 2022 samen met de voormalige gemeente Uden gefuseerd tot de gemeente Maashorst) plaatsvindt binnen de eigen gemeente, waar ook de kern Reek tot behoort. Voor dit onderzoek wordt daarom uitgegaan van de voormalige gemeente Landerd als primair verzorgingsgebied.

Het aandeel verhuisbewegingen toont aan dat binnen de gemeente Landerd sprake is van een relatief laag lokaal georiënteerde woningmarkt. De sterkste verhuisrelaties bestaan

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Landerd (CBS 2020)

Verhuisbewegingen	Aandeel
Binnen gemeente Landerd	49%
Vanuit secundaire verzorgingsgebied (gemeenten Oss, Uden, Grave, Meierijstad, Bernheze, Den Bosch)	29%
Totaal	78%

met de gemeenten Oss (10%) en Uden (9%). Vervolgens bestaan er nog verhuisrelaties met Grave (3%), Meierijstad (3%), Bernheze (2%) en 's-Hertogenbosch (2%).

Met name door het type woningen (ondernemerswoningen), de centrale ligging en goede bereikbaarheid wordt het secundaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Oss, Uden, Grave, Bernheze en 's-Hertogenbosch. Samen zijn zij goed voor nog 29% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Landerd. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Noordoost-Brabant meegenomen, omdat op dit niveau de regionale woningmarktafspraken worden gemaakt.

Overigens moet worden benadrukt dat een concept als de ondernemerswoningen naar verwachting ook uit een groter gebied bewoners aantrekt. Het betreft namelijk een uniek concept. De interesselijst van Reek-Zuid bevestigt dit: van de 78 geïnteresseerden komt 49% uit de gemeente Maashorst (Reek, Zeeland, Schaijk, Uden), 34% uit een gebied binnen een straal van 5-15 km rondom Reek en 17% uit overige delen van Nederland.

B2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **provincie Noord-Brabant (Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020, Monitor bevolking en wonen 2022), Woonvisie Landerd (2019)**. 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.

Aanvullend worden gegevens meegenomen uit een recent uitgevoerd onderzoek (2022) door Invisor². In opdracht van BRO is er een demografische analyse uitgevoerd en is de demografische ontwikkeling gekoppeld aan het werkelijke gedrag van huishoudens op de woningmarkt.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Gemeente Landerd

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Hieruit blijkt:

- Tot 2030 stijgt de bevolking in de gemeente Landerd met 155 inwoners (tabel 3) naar circa 15.900 inwoners. De verwachting is dat na 2030 het inwonertal afneemt.
- Het huishoudensaantal stijgt sterker en neem tot 2030 tot met 280 huishoudens (tabel 4). Ook hier wordt na 2030 een daling verwacht.
- Voor de volledigheid is ook de bevolkings- en huishoudensprognose voor de nieuwe gemeente Maashorst opgenomen. Hieruit blijkt dat de bevolking tot 2030 toeneemt met 4,1% en het aantal huishoudens met 7,9%. Op gemeenteniveau is de groei groter dan voor de voormalige gemeente Landerd. Dit komt met name door de sterke groei in de voormalige gemeente Uden.

In het onderzoek van Invisor (2022) zijn verschillende prognoses voor de huishoudensontwikkeling naast elkaar gezet. De prognoses voor huishoudensgroei lopen hier uiteen van 423 (realistisch) t/m 1.197 (optimistisch) voor de periode tot 2035. Wanneer de periode tot en met 2040 wordt beschouwd is de groei 329 (realistisch), 846 (Primos), 335 (Provincie Noord-Brabant) en 1.420 (optimistisch) en liggen de prognoses dicht bij elkaar. De realistische prognose ligt het dichtst tegen de lange termijn prognose van de provincie Noord-Brabant aan.

² Demografische ontwikkeling en ontwikkeling behoefte aan voorzieningen (Invisor, 2022).

Secundair verzorgingsgebied

In het secundaire verzorgingsgebied is er sprake van een forse toename van het aantal inwoners en huishoudens. Dit is met name te verklaren door het aantal grotere steden (met name Den Bosch) die tot het secundaire verzorgingsgebied behoren.

- De bevolking stijgt in het secundair verzorgingsgebied met bijna 6%. Dit betreft een toename van circa 24.980 inwoners. Ook na 2030 zet deze toename nog door.
- Het huishoudensaantal stijgt fors met bijna 10%. Dit is een toename van circa 17.905 huishoudens. Ook hier geldt dat het aantal huishoudens toeneemt tot na 2030.

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Prognose provincie Noord-Brabant, 2020)

	2021	2030	Toename tot 2030	Toename (%) tot 2030
Landerd	15.745	15.900	155	1,0%
Maashorst	58.020	60.395	2.375	4,1%
Secundair gebied	415.930	440.910	24.980	6,0%

Tabel 4: Huishoudensprognose (Prognose provincie Noord-Brabant, 2020)

	2021	2030	Toename tot 2030	Toename (%) tot 2030
Landerd	6.465	6.745	280	4,3%
Maashorst	25.285	27.295	2.010	7,9%
Secundair gebied	187.125	205.030	17.905	9,6%

De sterkere toename van huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

De provincie heeft naast de bevolking- en huishoudensprognose ook een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte.

Gemeente Landerd

- De Provincie Noord-Brabant (prognose 2020) noemt voor de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 475 woningen voor de voormalige gemeente Landerd.
- De Woonvisie Landerd (2019) baseerde de woningbehoefte op de provinciale prognose van 2017. De prognoses voor de periode 2018 t/m 2027 variëren van een behoefte van 265 woningen extra tot een behoefte aan 500 woningen extra. De hoge variant (500 woningen) is als uitgangspunt genomen voor de woonvisie. Aannemelijk wordt geacht dat dat ook de komende jaren een deel van de woningbehoefte van Oss en Uden zal worden opgevangen, omdat in deze gemeenten de woningbouw achterblijft bij de verwachtingen, terwijl in Landerd wel het bouwtempo wordt gehaald dat van tevoren was voorzien. Deze hoge variant sluit aan bij de nieuwste provinciale prognose uit 2020.
- Het onderzoek van Invisor (2020) noemt op basis van de 'realistische' demografische prognose een woningbehoefte van 439 woningen voor de periode 2021-2032.

Doordat het woningbouwprogramma op provinciaal bestuursniveau wordt gecontroleerd en vastgesteld wordt in het verdere onderzoek uitgegaan van de **prognose en woningbehoefte zoals opgesteld door de provincie Noord-Brabant**

(2020). De verschillende onderzoeken tonen aan dat de woningbehoefte van de provincie (2020) tussen de eerder geconstateerde woningbehoefte in de woonvisie (2019) en de demografische ontwikkelingen van Invisor (2022) in ligt.

Secundair verzorgingsgebied

Uitgaande van de gegevens van de provincie Noord-Brabant (2020) wordt er in het secundaire verzorgingsgebied een woningbehoefte verwacht van 20.990 woningen in de periode 2020-2030. Dit betekent dat er niet alleen in de gemeente Landerd behoefte is aan woningen, maar ook in omliggende gemeenten.

Plancapaciteit

In tabel 5 is de meest actuele plancapaciteit (Monitor bevolking en wonen, actualisering maart 2022) weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden:

- In de gemeente Landerd is een capaciteit nodig van 475 woningen tot 2030 (tabel 5). De gemeente Landerd heeft een totale plancapaciteit van 555 woningen waarvan 255 woningen met een harde status. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de benodigde behoefte (475) te voorzien. Er resteert planologisch ruimte voor 220 woningen (benodigde capaciteit minus harde plannen). Voor de gemeente Landerd geldt dat er nog woningen aan de harde planvoorraad toegevoegd moeten worden om in de benodigde capaciteit te voorzien.
- Op basis van ontvangen data van de gemeente Maashorst (d.d. 15-03-2022) blijkt dat de voormalige gemeente Landerd een totale plancapaciteit heeft van 1.007 woningbouwplannen, waarvan 253 een harde status hebben. Het totale aantal woningen bekend bij de gemeente is daarmee twee keer zo groot als de plancapaciteit bekend bij de provincie, maar de harde plancapaciteit komt wel overeen met de provinciale cijfers.

Voor de kern Reek zijn 83 woningen opgenomen in de plancapaciteit, waarvan 31 met een harde status.

- In de nieuwe gemeente Maashorst is een capaciteit nodig van 2.470 woningen (tabel 5). De gemeente heeft volgens de provinciale prognose een totale plancapaciteit van 2.710 woningen, waarvan 950 woningen met een harde status.³ Dit betekent dat er voldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien, maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde plancapaciteit.
- In het secundaire verzorgingsgebied een capaciteit nodig van 20.990 woningen tot 2030. De totale plancapaciteit bestaat uit 26.065 woningen, waarvan 9.800 woningen met een harde status (tabel 5). Dit betekent dat er ook in het secundaire verzorgingsgebied onvoldoende harde plannen zijn om in de benodigde behoefte (20.990) te voorzien. Er is dus nog planologisch ruimte voor 11.190 woningen.

Duidelijk is dat er voldoende woningen in de planvoorraad zitten, maar dat onvoldoende van deze plannen een harde status hebben. Er ligt daarmee een opgave om zachte plannen om te zetten naar een harde status. Dat geldt zowel voor de gemeente als de regio.

Bovendien blijkt uit de Sector Analyse Wonen (2021) van Co-bouw Data & Analytics dat veel geïnventariseerde 'harde' plancapaciteit helemaal niet zo hard is. In de praktijk blijkt dat grofweg een derde van de harde plannen niet doorgaat en/of vertraging oploopt. Om planvertraging op te vangen wil het Rijk dat er in gebieden waar de krapte het grootst is dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden gepland dan nodig zijn. Een overprogrammering ten opzichte van de provinciale prognose wordt veroorloofd.

Conclusie kwantitatieve behoefte

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in voormalig gemeente Landerd toe. Ook in de nieuwe gemeente Maashorst als geheel is deze ontwikkeling te zien. Dit vraagt om een **groei van de woningvoorraad**. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling wordt een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte. Voor de voormalige gemeente Landerd geldt volgens de provinciale prognose een benodigde woningbouwcapaciteit van 475 woningen tot 2030. Voor de gemeente Maashorst geldt een benodigde woningbouwcapaciteit van 2.470 woningen. Een groot deel hiervan zal moeten landen in de voormalige gemeente Uden.

Op dit moment is er in de voormalige gemeente Landerd onvoldoende harde plancapaciteit (255 woningen) om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hetzelfde geldt voor de nieuwe gemeente Maashorst met 950 harde plannen. Er zijn wel voldoende plannen in de gemeente, **maar onvoldoende plannen hebben een harde status**. Er ligt daarmee een opgave om zachte plannen om te zetten naar een harde status. Dat geldt zowel voor de gemeente als de regio. Na aftrek van de harde plancapaciteit resteert in Landerd een planologische ruimte voor 220 woningbouwplannen, in Maashorst van 1.520 woningen en in het secundaire verzorgingsgebied van 11.190 woningen. Dit is de **ruimte** in de plancapaciteit die nog **kan worden ingevuld met (zachte) plannen**. Het is dus van belang dat in het primaire en secundaire verzorgingsgebied zachte plannen worden omgezet naar harde plannen om in de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien. Het initiatief is in de plancapaciteit opgenomen met een zachte status. De beoogde toevoeging van 29 woningen in Reek-Zuid voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Hierbij is het goed om te benoemen dat op grond van het geldende bestemmingsplan op Reek-Zuid maximaal 31 woningen kunnen worden gebouwd. Op basis van de nieuwe verkaveling kunnen op Reek-Zuid 48 wooneenheden gebouwd

Tabel 5: Overzicht plancapaciteit en woningbehoefte tot 2030 gemeente Landerd en regio (Monitor bevolking en wonen, maart 2022)

	Benodigde netto toevoeging	Totale plancapaciteit	Waarvan hard	Ruimte t.o.v. totale plancapaciteit	Ruimte t.o.v. harde plancapaciteit
Landerd	475	555	255	-	220
Maashorst	2.470	2.710	950	-	1.520
Secundair gebied	20.990	26.065	9.800	-	11.190

³ Een overzicht van de gemeente Maashorst noemt per 1 januari 2022 2.201 zachte plannen en 943 harde plannen. Een totale plancapaciteit van 3.144 woningen.

worden, incl. het plan voor de 29 woningen van KoLat Wonen. Dit zijn dus 17 wooneenheden meer dan in het geldende bestemmingsplan. In feite is er daarmee geen sprake van een planologische toevoeging van 29 woningen, maar van 17 woningen. De overige woningen kunnen namelijk op dit moment ook al worden gerealiseerd. Daarnaast is sprake van fasering, waarbij in de eerste fase ca. 14 woningen worden gerealiseerd. Het betreft 10 woningen aan de Radmakerstraat en 4 woningen aan de Monseigneur Borretstraat.

B2.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van trends en ontwikkelingen en behoefte vanuit het regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen.

Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende maatschappelijke trends en ontwikkelingen die invloed hebben op een veranderende woon- en werkbehoefte:

- Het aantal zelfstandige beroepsbeoefenaars in ons land is al jaren bezig met een opmars⁴. Volgens de meest recente cijfers van het CBS telt Nederland inmiddels zo'n 1,5 miljoen zzp'ers. Dat komt neer op ongeveer 16,6% van alle werkenden (de beroepsbevolking is bijna 9 miljoen), waarmee Nederland behoort tot de landen met het grootste aantal flexwerknemers in Europa. In 2019 had Nederland iets meer dan 720 zzp'ers per 10.000 inwoners. Vandaag de dag staat de teller op meer dan 810 zzp'ers per 10.000 inwoners.

- In 2017 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van VBO Makelaar onderzoek gedaan naar de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden. Hierin is aangegeven dat de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten (toen al) is aangetrokken, o.a. door de toename in aantal zzp'ers en kleine bedrijven, in combinatie met de groei van de economie.⁵ Dit raakt het initiatief in Reek-Zuid doordat Reek ingebed ligt in een gebied met middelgrote steden waarin de vraag naar woningen hoog is. Reek biedt een uitstekende plaats om naar uit te wijken. De ligging van Reek biedt daarmee de ideale locatie om vanuit ondernemersperspectief een goede bereikbaarheid te hebben vanuit of naar de middelgrote steden. Daarnaast is betaalbaarheid van woonruimte en bedrijfsruimte een belangrijk punt voor startende bedrijven aangezien zij de eerste drie jaar geen aanspraak kunnen maken op een hypotheek vanuit de bank.
- De veranderende arbeidsmarkt zal naar verwachting ook de komende jaren leiden tot een toename van het aantal kleine bedrijven. Dit geldt voor vrijwel elke bedrijfsruimtegerelateerde sector. Voor deze groeiende groep bestaat de grootste vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige bedrijfsunits.
- Voor de locatie van kleinschalige bedrijfsruimtes is het vooral van belang dat het dicht bij huis is gevestigd. In toenemende mate spelen duurzaamheid en uitstraling een rol.
- Door de uitbraak van het coronavirus werken we zoveel mogelijk vanuit huis⁶. Ook in de toekomst zullen we dit meer blijven doen. Doordat er op dit moment een verschuiving plaatsvindt van 'werken en ontmoeten op kantoor' naar 'ontmoeten op kantoor, werken thuis' wordt

deze trend extra onderstreept. Het vraagt om een andere inrichting van de werkomgeving en kijk op huisvesting.

Kwalitatieve woningbehoefte

Uit de **Woonvisie (2019)** en het bijbehorende onderzoek blijkt dat:

- Het aantal vertrekkers en vestigers is over de afgelopen jaren vrijwel in evenwicht. Dat geldt niet voor de leeftjidsverdeling. Daar is zichtbaar dat er een vertrekoverschot is van 10- tot 30-jarigen (en nagenoeg een status quo voor 40 tot 65 jaar), de andere categorieën laten juist een vestigingsoverschot zien. Oftewel, jonge kinderen (gezinnen) en ouderen komen vaker naar Landerd dan dat ze vertrekken.
- Jongeren en starters kunnen zeer moeilijk een woning vinden in de gemeente Landerd, waardoor zij langer bij hun ouders blijven wonen of naar andere gemeenten vertrekken. Vanuit de gemeenschap in de kern is het echter wel belangrijk dat er jongeren en starters blijven wonen.
- De belangrijkste opgaven rondom dit thema:
 - Voor jongeren en starters zijn er te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen van ongeveer € 150.000,- (bij voorkeur grondgebonden). Dit woningtype meer opnemen in nieuwbouwplannen.
 - Extra mogelijkheden zoeken in de bestaande voorraad voor jongeren en starters, bijvoorbeeld door woningen te splitsen, of door sociale huurwoningen te labelen.
 - Kleinschalige initiatieven ondersteunen.

⁴ Covid-19-crisis versnelt de groei van het aantal zzp'ers: <https://www.consultancy.nl/nieuws/35942/covid-19-crisis-versnelt-groei-van-aantal-zzpers>

⁵ BSP (2017). Kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden

⁶ Deze 4 trends in de werkomgeving zijn door corona in een stroomversnelling geraakt: <https://www.heydayfm.nl/blog/4-trends-werkomgeving-corona>

- Doorstromers (vaak stellen of gezinnen met jonge kinderen) die al een koopwoning bezitten kunnen goed hun woonvoorkeur realiseren. Voor hen is er ook qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. De markt voor dure koopwoningen is relatief verzadigd.
- De kernen Reek, Schaijk en Zeeland hebben te maken met veranderingen zoals vergrijzing en ontgroening, de afname of afwezigheid van winkels en andere voorzieningen (economische schaalvergroting) en de veranderingen in welzijn, zorg en ondersteuning. Het toevoegen van geschikte woningen voor jongeren en voor senioren is daarom van cruciaal belang voor het behoud van vitale en krachtige kernen.

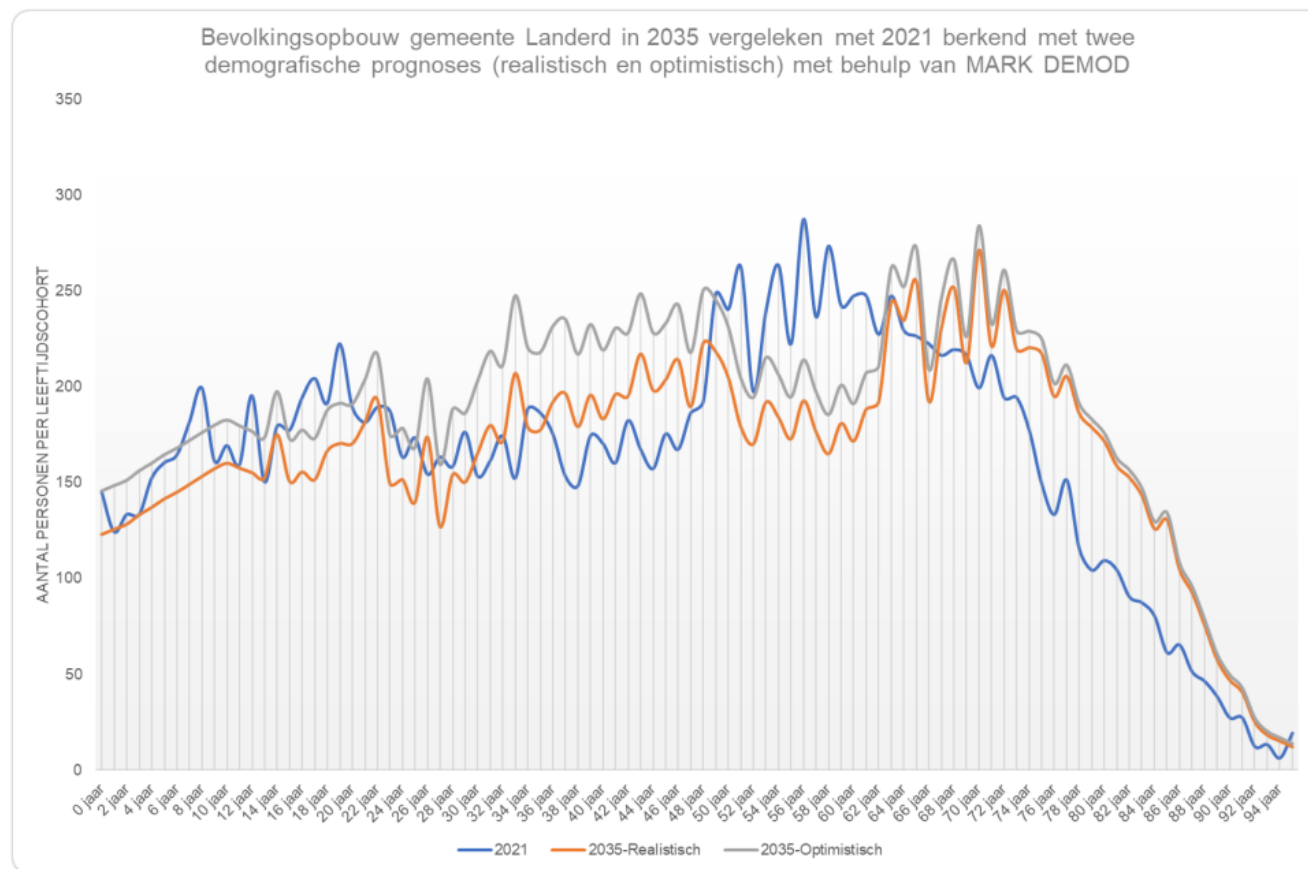
Op basis van het leefbaarheidsonderzoek hebben de bewoners de volgende aandachtspunten voor Reek:

- Het belang van goed woningaanbod voor senioren (nu te grote tuin of te groot huis) en afwezigheid van gelijkvloerse woningen. Wens is huren, klein en grondgebonden, voorrang voor senioren uit Reek.
- Het belang van goed woningaanbod voor jongeren en starters, om te beginnen huur en daarna koop.

Visiedocument KoLat Wonen (2022)

Vanuit het visiedocument wordt de relatie gelegd tussen de beoogde doelgroep (jonge gezinnen/ondernemers en starters) en de match met de locatie:

1. Lagere behoefte om perse in het dorpscentrum te willen wonen. Directe (buurt)omgeving en zelfde type buurtgenoten (allemaal ondernemers) is voor hen een belangrijke keuze voor de locatie.
2. (Jonge) ondernemers zijn flexibel in denken en doen.
3. Gemak van Aldi op korte afstand.
4. Bezitten hoge mate van mobiliteit. Vaak in bezit van 2 auto's.



Figuur 4: Bevolkingsopbouw in huidige en toekomstig perspectief (2035 – realistisch en optimistisch) voormalig gemeente Landerd

Het visiedocument noemt ook de positieve invloed van het aantal 25 woningen in plaats van het huidige bestemmingsplan van 4 grote woon-werkobjecten. De 25 woningen trekken naar verwachting een groep aan in de leeftijd van 25-40 jaar. Verjonging van inwoners Reek is uitermate belangrijk om sportclubs, basisschool etc. van onderaf aan te vullen in grotere aantallen en dus de sociale faciliteiten als zodanig toekomstbestendig te houden. Zonder verjonging en toevoeging van volume, krimpt Reek naar een niveau waarbij sportclubs en basisschool geen bestaansrecht meer hebben.

Onderzoek Invisor (2022)

In figuur 4 zijn de prognoses voor de gemeente Landerd geprojecteerd voor 2021 (startjaar) en 2035 (realistische en optimistische scenario) om een indruk te krijgen hoe de bevolkingsopbouw er in 2035 uit zou kunnen zien. Hieruit blijkt dat de bevolkingsopbouw in 2035 voor de verschillende varianten redelijk vlak ligt met een kleine vergrijzingspiek tussen 60 en 70 jaar. Ook blijkt dat het aantal kinderen afneemt: er zijn behoorlijk minder 0 en 1 jarigen dan 12 jarigen in 2035. Dat betekent dat het geboorte/sterfte saldo geleidelijk aan negatief zal worden en compensatie door verhuizingen en immigratie op termijn minder vanzelfsprekend zal worden. Geconstateerd wordt dat voormalig gemeente Landerd een opgave heeft om meer jongeren te behouden om de bevolkingsopbouw in balans te kunnen brengen.

Kwalitatief aanbod

Huidig aanbod

De woningvoorraad van voormalig gemeente Landerd bestaat volgens CBS (2022) uit 6.403 woningen.

- Het overgrote deel van deze woningen betreft eengezinswoningen (87%). In beperktere mate (13%) zijn er meergezinswoningen aanwezig.
- Het gros van de woningvoorraad zijn koopwoningen (74%) met daarnaast 26% aan huurwoningen. Daarvan zijn 18% van de woningen in het bezit van woningcorporaties. Hieruit kan worden afgeleid dat de woningvoorraad vooral bestaat uit koopwoningen. Voor een landelijke gemeente als Landerd is dit niet ongebruikelijk.

De kern Reek telt 618 woningen (CBS 2022).

- 92% van de woningen betreft eengezinswoningen, 8% meergezinswoningen.
- Het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen 72% met daarnaast 28% aan huurwoningen. 23% is corporatief bezit en 5% bestaat uit de particulier verhuur.
- In Reek bestaat de voorraad voor 40% uit woningen met een bouwjaar voor 1970. Dat is beduidend meer dan in de andere kernen.

Plancapaciteit

Voor de kern Reek zijn 83 woningen opgenomen in de plancapaciteit, waarvan:

- 31 eengezinswoningen middeldure koop (waaronder onderhavig initiatief met 29 woningen)
- 23 eengezinswoningen dure koop
- 29 eengezinswoningen koop (prijsklasse nog onbekend)

De dure koopwoningen trekken met name doorstromers aan. In de huidige woningvoorraad kunnen doorstromers al goed hun woonvoorkeur realiseren. Voor hen is er ook qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. De markt voor dure koopwoningen is in Reek relatief verzadigd, terwijl er nog nadrukkelijk behoefte is aan woningen geschikt voor jongeren en starters (betaalbaar tot middelduur).

Leegstand⁷

- De woningleegstand in voormalig gemeente Landerd betrof in 2021 2% (ca. 110 woningen). Dit is gelijk aan de woningleegstand in woonregio Noordoost-Brabant (2%) en het provinciaal gemiddelde (2%) en ligt onder het landelijk gemiddelde (3%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van 2% acceptabel.⁸ Hieruit is te constateren dat de huidige leegstand in de gemeente Landerd aanvaardbaar is.
- 41% van de leegstaande woningen in Landerd in 2021 stond een jaar eerder ook al leeg, het gaat om ca. 50 woningen. Dat is relatief hoog vergeleken met het provinciaal gemiddelde (31%) en landelijk gemiddelde (34%). Daarmee is er in de gemeente Landerd meer structurele leegstand.
- De structurele leegstaande woningen in Landerd hebben een gemiddelde omvang van 191 m² terwijl de 'reguliere' leegstaande woningen een gemiddelde omvang van 171 m² hebben. Dit is een indicatie dat met name grote woningen structureel leeg staan. De Landelijke monitor leegstand 2021 geeft verder geen inzicht in woningtype. De meest recente Landelijke monitor leegstand die deze informatie wel biedt dateert van 2019. Hieruit blijkt dat er in 2019 relatief veel structurele leegstand was van grotere (> 120 m²), duurdere koopwoningen (WOZ-waarde

⁷ CBS, Landelijke monitor leegstand 2021.

⁸ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

> € 250.000) in het buitengebied. Het is niet de verwachting dat de situatie anno 2021 dusdanig veranderd is.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief Reek-Zuid, waarbij 29 woningen (25 ondernemerswoningen en 4 reguliere woningen) worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Vanuit trends en ontwikkelingen wordt duidelijk dat er al jaren een opmars is in het aantal zelfstandige beroepsbeoefenaars in ons land en dat er behoefte is aan kleinschalige bedrijfsruimte voor deze zzp'ers en kleine bedrijven. Het vele thuiswerken door corona heeft deze ontwikkeling alleen nog maar versneld. Het initiatief in Reek-Zuid speelt in op deze behoefte doordat er beoogd wordt ondernemerswoningen te realiseren. De unieke ondernemerswoningen worden aangeboden met een diversiteit aan ondernemersruimtes geïntegreerd in de varianten tussenwoningen tot en met twee-onder-een-kap woningen. Daarbij hebben de ondernemerswoningen een separate ingang naar de werkruimte.
- De verhuizingen in de gemeente laten zien dat Landerd vooral gezinnen en ouderen aantrekt. Jongeren en starters kunnen zeer moeilijk een woning vinden. Echter is het wel belangrijk dat zij in de gemeente kunnen blijven wonen voor het behoud van vitale en krachtige kernen met een adequaat voorzieningenniveau. Ook onderzoek van Invisor (2022) geeft aan dat er een opgave ligt om meer jongeren te behouden en zo de bevolkingsopbouw beter in balans te brengen. Het initiatief draagt met de realisatie van koopwoningen in diverse prijsklassen (goedkoop tot middelduur) én de specifieke focus op ondernemers bij aan verjonging van de kern Reek en toevoeging van bouwvolume. Samen zorgt dit voor het toekomstbestendig houden van (sociale) voorzieningen in de kern.
- De bestaande harde plannen in Reek zetten in op een gezinswoningen dure koop. Deze woningen trekken met name doorstromers aan: stellen of gezinnen die al een koopwoning bezitten. Voor hen is er qua woningtype voldoende aanbod beschikbaar. Daarentegen is er nadrukkelijk behoefte aan woningen geschikt voor jongeren en starters (betaalbaar tot middelduur). Met 29 woningen kan het initiatief Reek-Zuid hierin voorzien. Het KoopLater systeem biedt bovendien kansen voor deze doelgroep om via een huur en KoopLater constructie zich definitief te vestigen.