

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Buurtschap
Distelberg-Giersbergsebaan**

datum
18 december 2023

projectnummer
P04913

opdrachtgever
Buurtschap Distelberg

BRO
projectleider
WdR

projectteam
DBo, EBa

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



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de recreatiewoningen op het buurtschap 'De Distelberg – Giersbergsebaan' te herbestemmen tot permanente woningen. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' zijn de gronden bestemd als 'Recreatie - Recreatiewoning - 1'. Daarnaast hebben twee woningen in het gebied de bestemming 'Wonen'. Voor de gronden met bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning - 1' geldt dat permanente woningen niet zijn toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 waar aan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Door de omvang en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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.

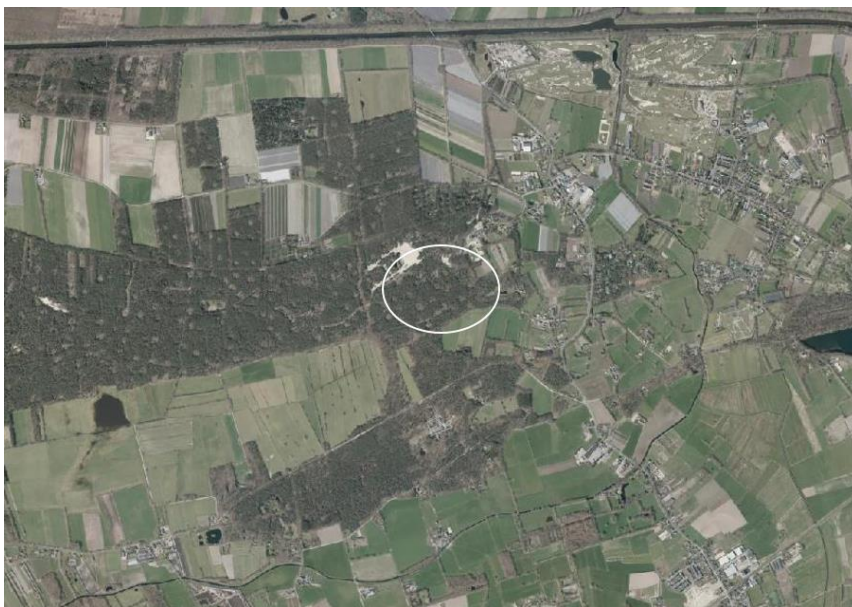
Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

1.3 Planinitiatief

In het buitengebied van de gemeente Vught ligt het buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan. Dit buurtschap bestaat uit 39 (recreatie)woningen. Deze zijn aanvankelijk als zodoende gerealiseerd, maar een deel van de recreatiewoningen is sinds de realisatie middels het verkrijgen van vergunning of het treffen van een regeling in gebruik als woning.

De initiatiefnemers (eigenaren van de recreatiewoningen, verenigd in de HV Bosbewoners Distelberg) hebben de gemeente nu verzocht mee te werken aan het herbestemmen van de recreatiebestemming tot reguliere woningen. Twee van de woningen binnen het buurtschap hebben reeds een woonbestemming. Alle overige 37 eigenaren willen graag de bestemming gewijzigd zien. Het nieuwe bestemmingsplan ziet dus toe op de herbestemming van 37 recreatiewoningen.

Dit plan ziet enkel toe op het herbestemmen van de recreatiewoningen tot woningen waar permanent wonen is toegestaan. Er zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. Het uitgangspunt van het plan is dat 'kleinschalig' wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn én te blijven aan de natuurlijke omgeving.



Figuur 1: Globale ligging



Figuur 2: Afbakening plangebied

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de herbestemming van 37 recreatiewoningen naar reguliere woningen 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 antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant (2020);
- Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024, Regionale opgaven en ambities (2020);
- Woonvisie 2021-2025; Groei met Vugtse kwaliteit (2021);
- Woningbouwprogrammering (2021);
- Demografische Ontwikkeling & Huisvesting Vught - RIGO Research en Advies (2019);
- 'Vught Woonwensenonderzoek 2019' - O&S (2020);
- Visie 'Wonen in het Buitengebied' (2022)).

2 Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het initiatief past 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.

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 wordt het verzorgingsgebied afgebakend tot gemeente Vught (primair verzorgingsgebied) en gemeente 's-Hertogenbosch (secundair verzorgingsgebied). Op hoofdlijnen kijken we naar de regio Noordoost Brabant West omdat op dit niveau bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

Passend binnen beleidskaders

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

- De ontwikkeling betreft een herbestemming van bestaande (recreatie)woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee draagt het initiatief bij aan hergebruiksmogelijkheden waarbij er sprake is van zuinig ruimtegebruik in het stedelijk gebied. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale en regionale beleid.
- Daarnaast zet de regio in om goed aanbod voor middeninkomens te realiseren. Onderhavige ontwikkeling voegt 37 (reeds gebouwde) woningen van 80 m² toe aan de reguliere koopwoningvoorraad, die geschikt zijn voor middeninkomens. Met meer aanbod voor onder andere koopstarters wordt de doorstroming verbeterd en dit draagt zodoende bij aan een meer gemêleerde bevolkingsopbouw.
- De woningen hebben één woonlaag en zijn daarmee gelijkvloers. Het zijn toegankelijke woningen, waar alle primaire vertrekken als

woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn. Dit maakt de woningen ook geschikt voor kleinere huishoudens en gezonde ouderen, die nog mobiel zijn, maar ook voor minder mobiele ouderen, omdat deze gebruik kunnen maken van de buurtbus, de buurt taxi en de senioren taxi van de gemeente Vught. Dit past bij de veranderende woningvraag in de gemeente.

- De initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling is de vereniging van eigenaren van de bestaande recreatiewoningen. In het gemeentelijk woonbeleid wordt gesteld dat eigen initiatieven van bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd worden, mits passend binnen de woonvisie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 37 recreatiewoningen een reguliere woonbestemming te geven voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de huidige situatie is de woondruk in gemeente Vught en in gemeente 's-Hertogenbosch hoog. Er zijn op dit moment veel huishoudens op zoek naar een nieuwe woning. Ook in de toekomstige situatie wordt een tekort aan woningen verwacht binnen zowel de gemeente Vught als de gemeente 's-Hertogenbosch. Rekening houdend met de woningbehoefte en de harde plancapaciteit is er een aanvullende woningbehoefte van respectievelijk 263 en 1.770 woningen tussen 2022 en 2032.
- In de periode 2014-2022 zijn er in Vught gemiddeld per jaar 125 woningen opgeleverd. De ambitie van de gemeente is om meer woningen te realiseren dan de directe woonbehoefte. Er zijn 2.000 woningen beoogd. Om dit te behalen moeten er gemiddeld 222 woningen per jaar worden opgeleverd.
- Het initiatief voegt 37 woningen toe aan de reguliere woonvoorraad van de gemeente Vught, zonder dat deze gebouwd moeten worden (het betreft immers een bestemmingswijziging). Er is in kwantitatief

opzicht een behoefte aan deze woningen om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 37 recreatiewoningen een woonbestemming te geven voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Met name starters en middeninkomens ondervinden hier hinder van. Onderhavig initiatief voegt woningen in het middeldure koopsegment toe aan de woningmarkt. Bovendien hebben deze woningen één woonlaag. Dit maakt de woningen ook geschikt voor gezonde ouderen, die nog mobiel zijn, maar ook voor minder mobiele ouderen, omdat deze gebruik kunnen maken van de buurtbus, de buurt taxi en de senioren taxi van de gemeente Vught. Zowel op landelijk als op lokaal niveau is sprake van vergrijzing van de bevolking.
- Volgens het woonwensenonderzoek is er sprake van een behoefte naar koopwoningen in het midden en dure segment. Onderhavig initiatief voegt woningen in het middeldure tot dure segment toe aan de reguliere woningvoorraad en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- In de afgelopen jaren zijn er veel appartementen gerealiseerd in de gemeente Vught. In de huidige situatie is iets meer dan 50% van de woningvoorraad rijwoningen of appartementen. Een deel van de concrete woningbouwplannen zijn dure koopwoningen. Het toevoegen van vrijstaande woningen in het middeldure segment draagt bij aan de diversiteit van zowel de bestaande als geplande woningvoorraad.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig

groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Vught en de gemeente 's-Hertogenbosch hadden in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 1,9% en 2,0%.

Bovendien betreft het een herontwikkeling, waardoor verloedering wordt voorkomen en ruimtelijke kwaliteit wordt gecreëerd. De woningen zijn al in particulier bezit. Het planinitiatief draagt bij aan het voorkomen van verloedering en biedt kansen voor wonen op een unieke locatie. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

2.3 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. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Dit is het geval op de planlocatie:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Recreatie – Recreatiewoning 1. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- Bovendien zijn de recreatiewoningen al aanwezig. Met het plan zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. Het uitgangspunt van het plan is dat 'kleinschalig' wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn én te blijven aan de natuurlijke omgeving.

2.4 Zorgvuldig en duurzaam gebruik

Het uiteindelijke doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Het gaat hier om bestaande woningen, waarvan een groot deel al permanent wordt gewoond. Veel van de woningen zijn door de decennia heen geüpdatet en gerenoveerd om jaarrond te kunnen verblijven en te voldoen aan de veiligheids- en isolatienormen.

Het gebied is volledig openbaar toegankelijk en functioneert in feite als een normale woonwijk. Het ontbreekt van begin af aan, aan recreatieve voorzieningen. De woningen hebben een eigen huisnummer met postcode en de percelen grenzen aan half verharde 10 meter brede wegen die openbaar gebied zijn en aansluiten op de geasfalteerde Distelberg en Giersbergsebaan. De woningen zijn vrijstaand en liggen verspreid door het bos aan één van de drie wegen die het bos doorkruizen. Alle woningen zijn aangesloten op water, elektriciteit, aardgas, riolering en glasvezel.

De bewoners zien graag dat de recreatieve bestemming wordt omgezet naar wonen, zodat permanent wonen legaal wordt. Zij willen graag als tegenprestatie zorgen voor een verdere kwaliteitsimpuls van het hele terrein: natuur en groen voor de toekomst. De insteek is om gezamenlijk en met natuurinstanties te werken aan een duurzame oplossing

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

en een eenduidige identiteit waarbij het overgangsgebied i.c.m. wonen in de bossen centraal staat. Het moet daarom vooral kleinschalig blijven (geen villawijk).

Het alternatief is dat (door de uitsterfconstructie Persoonsgebonden Overgangsrecht en handhaving) steeds meer leegstand zal ontstaan dan wel tijdelijke verhuur met de daarmee gaande verpaupering en het aantrekken van criminele activiteiten. Bovendien zullen dan de huidige bewoners op zoek moeten naar huisvesting elders, terwijl er een schrijnend tekort is aan woningen.

Gelet op het bovenstaande is het beoogde gebruik in de al bestaande woningen zorgvuldig en duurzaam. Het is gericht op behoud en versterken van de bestaande kwaliteiten. De woonfunctie blijft ondergeschikt aan de natuurlijke omgeving. De natuur krijgt een kwaliteitsimpuls.

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.

Op basis van verhuisbewegingen (CBS 2020) blijkt dat circa 41% van de verhuizingen in de gemeente Vught plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Let op: sinds 1 januari 2021 hoort het dorp Helvoirt bij de gemeente Vught. Daarnaast bestaat er een sterke verhuisrelatie met de gemeente 's-Hertogenbosch: 21% van de verhuizingen in de gemeente Vught komt vanuit deze gemeente.

In dit behoefteonderzoek wordt het verzorgingsgebied daarom afgebakend tot gemeente Vught (primair verzorgingsgebied) en gemeente 's-Hertogenbosch (secundair verzorgingsgebied). Op hoofdlijnen kijken we naar de regio Noordoost Brabant West omdat op dit niveau bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

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

Provincie Noord-Brabant

Met de **Omgevingsvisie Noord-Brabant** (2018)² en **Interim omgevingsverordening** (geconsolideerd, 01-03-2020) 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 uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten³:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regio Noordoost Brabant West

Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024; Regionale opgaven en ambities (definitief vastgesteld tijdens Regiodag 10-12-2020)⁴ bevat het meerjarig regionaal perspectief op wonen voor de regio Noordoost Brabant West voor de periode 2021 t/m 2024. Op verschillende thema's zijn regionale opgaven en ambities gesteld. In het kader van dit initiatief zijn de volgende relevant:

- Middeninkomens: alle regiogemeenten zien een opgave voor de middeninkomens. De ambitie van de regionale samenwerking is om een meer gedeeld beeld van de opgave te vormen. Gezamenlijk wil

² Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

³ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

⁴ Regio Noordoost Brabant West (2021), Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024

de regio zich inzetten om ervoor te zorgen dat er in de gehele regio aanbod is voor middeninkomens.

- Transformatie van leegstaand vastgoed: vanuit de woningbouwopgave gezien is transformatie één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren.

De afspraken over het regionaal afstemmen van woningbouwplannen zijn als volgt:

- Ruim baan geven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Inbreiding, herstructurering en transformatieplannen éénmaal per jaar delen met elkaar.
- Regionaal afstemmen van uitleglocaties. Uitleglocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Elk regionaal portefeuillehoudersoverleg staat er een agendapunt op de agenda “afstemmen woningbouwplannen”.
 - Indien het plan binnen de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt wordt de zienswijze van een andere gemeente adviserend ingebracht.
 - Indien het plan boven de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt, dient de behoefte te worden onderbouwd.
- Als het op de agenda heeft gestaan en al dan niet besproken is, heeft instemming en dus ook afstemming plaatsgevonden.
- Gezamenlijk een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de regio benoemen zodat de plannen goed afgestemd kunnen worden (o.a. woonwagengebeleid, sociale huur, middenhuur, arbeidsmigratie, starters, ouderenhuisvesting).

Gemeente Vught

Op 30 september 2021 werd door de gemeenteraad van Vught de **Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit** vastgesteld⁵. In dit beleidsdocument wordt de gemeentelijke visie op wonen voor de komende jaren vastgesteld, met als belangrijkste ambitie het bieden van een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving, samengevat als: ‘prettig wonen op de plek waar je je thuis voelt’. In de beleidskeuzes van de gemeente Vught zijn de volgende waarden dominant:

- in de eerste plaats moeten er **keuzemogelijkheden** zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- in de tweede plaats gaat het om de **kwaliteit** van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- in de derde plaats gaat het om het **behoud en versterken van sociale verbindingen** door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Door de huidige woningmarktsituatie staat dit streven onder druk. In de gemeente is sprake van druk op de woningmarkt door krapte en stijgende woning- en bouwkosten. De schaarste zorgt ervoor dat niet iedereen een plek kan vinden. De gemeente wil daarom inzetten op het bouwen van meer woningen. Tot 2030 moeten er ca. **2.000 woningen** worden gerealiseerd. Bij deze bouwambitie laat gemeente zich leiden door vier centrale uitgangspunten:

- keuze bieden aan een diverse groep woningzoekers;
- behouden en waar nodig versterken van de kwaliteit van het wonen in de kernen;
- zorg voor sociale verbinding in de kernen;

- en tot slot de mogelijkheden voor een actieve gemeentelijke rol bij de aanpak van de woningmarkt.

In de woonvisie wordt specifiek ingegaan op **groei met variatie en kwaliteit; wonen en zorg; evenwichtige en duurzame wijken en bijzondere doelgroepen**. Aspecten uit de woonvisie die relevant zijn voor het initiatief:

- De gemeente richt zich op het toevoegen van circa 2.000 woningen tot 2030, waarvan (bij plannen met 20 of meer woningen):
 - 45% valt in het segment sociale huur (tot € 763,42 per maand – prijspeil 2021) of goedkope koop (tot €250.000);
 - 20 – 25% valt in de middenhuur of dure huur (meer dan €752,33 per maand) of in het koopsegment van €250.000 tot €400.000;
 - 20 – 25% valt in het koopsegment tussen de €400.000 en €600.00;
 - 10% van de woningen worden geprogrammeerd in het koopsegment boven de €600.000.
- Hierbij geldt dat niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden, mits de optelsom van gerealiseerde plannen in de gemeente hieraan voldoet.
- Om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, zet de gemeente in op nieuwbouw voor middengroepen.
- Bewonersbetrokkenheid, initiatieven en collectief wonen: de gemeente hecht waarde aan participatie van inwoners bij planinitiatieven. Wanneer passend binnen de kwalitatieve doelstellingen van deze woonvisie, stimuleert en faciliteert de gemeente eigen initiatief.
- Er is sprake van een veranderende woningvraag door de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Redenen dat ouderen willen verhuizen zijn voornamelijk te grote of niet toegankelijke woningen. Er is in deze groep

⁵ Gemeente Vught (2021), Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit

sprake van een grote behoefte aan huur- en koopappartementen in een variatie van prijsklassen.

In de **Woningbouwprogrammering (2021)**, bijlage bij de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 31 september 2021), zijn in het concept woningbouwprogramma ca. 30 woningbouwplannen opgenomen⁶. In totaliteit gaat het om 19 concrete plannen goed voor 1.184 woningen. Daarnaast zijn er drie locaties waarover gesprekken plaatsvinden (gezamenlijk goed voor 363 woningen) en acht mogelijke locaties (samen goed voor 639 woningen).

In 2022 is de **Visie 'Wonen in het Buitengebied'** gepresenteerd aan de gemeenteraad van de gemeente Vught en vastgesteld. Deze visie is relevant voor onderhavige ontwikkeling op meerdere aspecten. Het initiatief is een ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Vught. Daarnaast gaat de visie in op het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen. Wanneer de visie is vastgesteld zal BRO de visie opnemen in de ladderonderbouwing.

PM

Conclusie beleidskaders

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

- De ontwikkeling betreft een herbestemming van bestaande (recreatie)woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee draagt het initiatief bij aan hergebruiksmogelijkheden waarbij er sprake is van zuinig ruimtegebruik in het stedelijk gebied. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale en regionale beleid.

- Daarnaast zet de regio in om goed aanbod voor middeninkomens te realiseren. Onderhavige ontwikkeling voegt 37 (reeds gebouwde) woningen van 80 m² toe aan de reguliere koopwoningvoorraad, die geschikt zijn voor middeninkomens. Met meer aanbod voor onder andere koopstarters wordt de doorstroming verbeterd en dit draagt zodoende bij aan een meer gemêleerde bevolkingsopbouw.
- De woningen hebben één woonlaag en zijn daarmee gelijkvloers. Het zijn toegankelijke woningen, waar alle primaire vertrekken als woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn. Dit maakt de woningen ook geschikt voor kleinere huishoudens en gezonde ouderen, die nog mobiel zijn, maar ook voor minder mobiele ouderen, omdat deze gebruik kunnen maken van de buurtbus, de buurt taxi en de senioren taxi van de gemeente Vught.. Dit past bij de veranderende woningvraag in de gemeente.
- De initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling is de vereniging van eigenaren van de bestaande recreatiewoningen. In het gemeentelijk woonbeleid wordt gesteld dat eigen initiatieven van bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd worden, mits passend binnen de woonvisie.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 1 op de volgende pagina is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 1 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in zowel gemeente Vught (incl. Helvoirt) als de secundaire regio 's-Hertogenbosch. In de gemeente Vught zullen in 2032 ca. 881 meer inwoners en 680 meer huishoudens zijn dan in 2022. In 's-Hertogenbosch zal het aantal inwoners met ca. 11.300 en het aantal huishoudens met ca. 7.490 groeien in diezelfde periode. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door het kleiner worden van huishoudens⁷. Dit is een landelijke trend.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁸ (zie rij C). Kijkend naar gemeente 's-Hertogenbosch valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Vught (incl. Helvoirt). Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Vught.
- In zowel gemeente Vught als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). Hoewel de woonbehoefte van de gemeente Vught ca. 1.000 is, zet de gemeente in op de toevoeging van 2.000 woningen tot 2030. De reden die de gemeente hiervoor geeft in de Woonvisie is het regionale tekort aan woningen en de aantrekkingskracht van Vught bij woningzoekenden.
- De plancapaciteit⁹ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. De plancapaciteit van de gemeente Vught is incl. de kern Helvoirt.

⁶ Gemeente Vught (2021), Woningbouwprogrammering

⁷ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

⁸ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel)

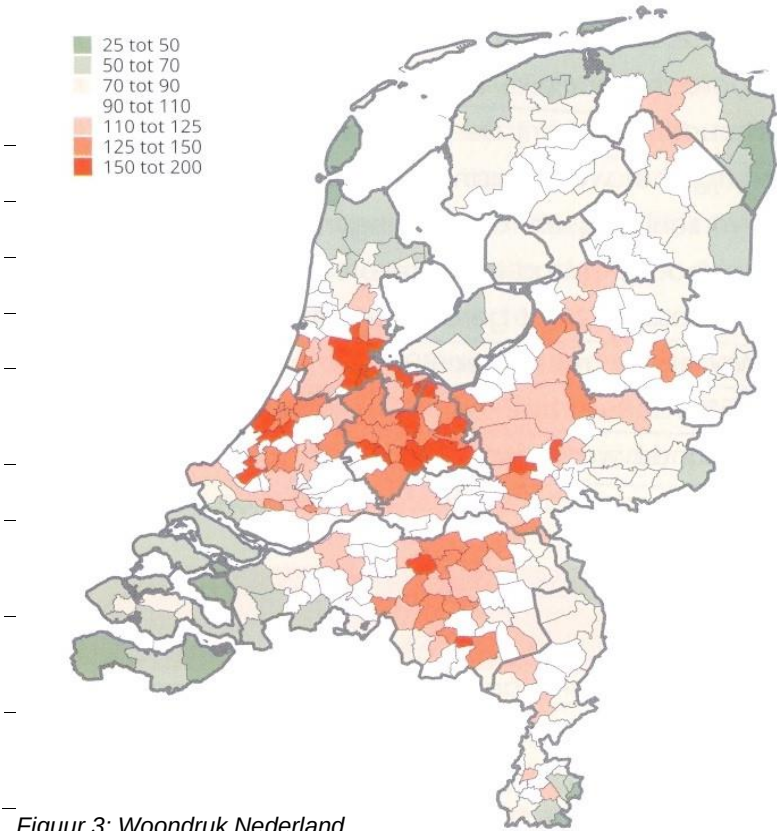
⁹ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (versie juni 2022)

- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Vught sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 263 woningen (zie rij F). In het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een aanvullende woningbouwbehoefte van 1.770. Zowel lokaal als regionaal is ruimte voor nieuwe plannen. Het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Woondruk-index

De woondruk-index¹⁰ is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per

100 woningen. De gemeente Vught kent een woondruk van ca. 165 potentiële huishoudens per 100 woningen. Gemeente 's-Hertogenbosch kent een woondruk van 127 potentiële huishoudens per 100 woningen. Zie hiervoor figuur 3. Zowel in het primaire als in het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een hoge woondruk.



Figuur 3: Woondruk Nederland

	Gemeente 's-Hertogenbosch		
Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
+ 881	156.980	168.280	+ 11.300
+ 681	75.130	82.620	+ 7.490
+ 943	74.505	82.630	+ 8.125
	2022 t/m 2031	2027 t/m 2031	
	5.245	1.110	
	9.035	3.750	
1.663			1.770

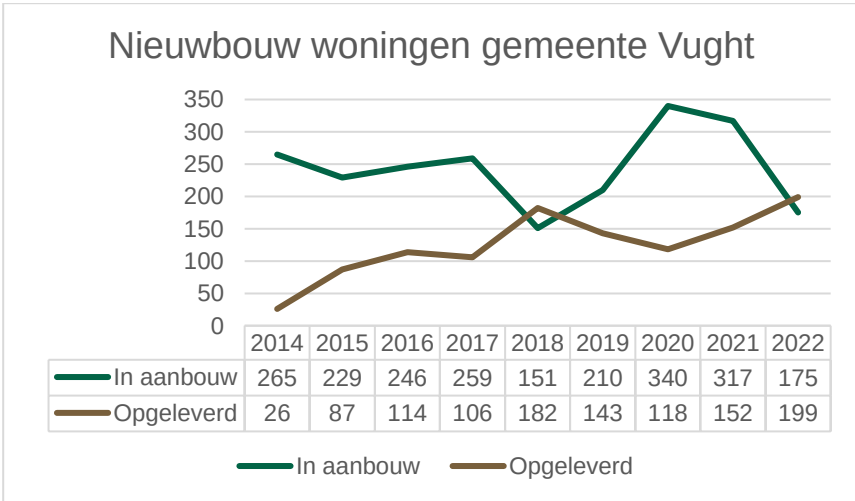
¹⁰ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)
¹¹ Let op: de cijfers uit de provinciale prognose van de gemeente Vught zijn exclusief Helvoirt, omdat de herindeling hier nog niet verwerkt is. De cijfers in tabel 1 zijn inclusief Helvoirt en zijn door BRO bij benadering berekend. Zie bijlage 1 voor een uitwerking van deze berekening.

Aanbod

Huidige capaciteit

Op 1 januari 2020 telde de gemeente Vught volgende de woonvisie 13.545 woningen. Hiervan staan er 11.150 in de kern Vught en 1.680 in de kern Helvoirt.

Gemiddeld zijn er in de afgelopen 9 jaar 125 woningen per jaar opgeleverd, zie figuur 4 voor de woningbouwproductie in de afgelopen jaren. Om de ambitie van 2.000 woningen te realiseren tussen 2021 en 2030 in de gemeente Vught, moet de woningbouwproductie op worden geschaald naar gemiddeld 222 woningen per jaar.



Figuur 4: Nieuwbouw woningen gemeente Vught¹²

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 37 recreatiewoningen een reguliere woonbestemming te geven voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de huidige situatie is de woondruk in gemeente Vught en in gemeente 's-Hertogenbosch hoog. Er zijn op dit moment veel huishoudens op zoek naar een nieuwe woning. Ook in de toekomstige situatie wordt een tekort aan woningen verwacht binnen zowel de gemeente Vught als de gemeente 's-Hertogenbosch. Rekening houdend met de woningbehoefte en de harde plancapaciteit is er een aanvullende woningbehoefte van respectievelijk 263 en 1.770 woningen tussen 2022 en 2032.
- In de periode 2014-2022 zijn er in Vught gemiddeld per jaar 125 woningen opgeleverd. De ambitie van de gemeente is om meer woningen te realiseren dan de directe woonbehoefte. Er zijn 2.000 woningen beoogd. Om dit te behalen moeten er gemiddeld 222 woningen per jaar worden opgeleverd.
- Het initiatief voegt 37 woningen toe aan de reguliere woonvoorraad van de gemeente Vught, zonder dat deze gebouwd moeten worden (het betreft immers een bestemmingswijziging). Er is in kwantitatief opzicht een behoefte aan deze woningen om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Woonvisie 2021 – 2025 van de gemeente Vught, het rapport 'Demografische Ontwikkeling & Huisvesting Vught' van RIGO Research en Advies, 2019 en het 'Vught Woonwensenonderzoek 2019' van O&S (2020). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe

en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht¹³. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook naar de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeenten Vught en 's-Hertogenbosch aan de orde zijn:

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe.
- In de gemeente Vught zal in 2032 14% van de bevolking 75 jaar en ouder zijn. In 2021 was dit nog 9%. Tegelijkertijd zal het aandeel inwoners in de categorieën jonger dan 20, 20 tot 34 en 35 tot 54 na-

¹² Nieuwbouwmonitor (2022), Vught
¹³ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

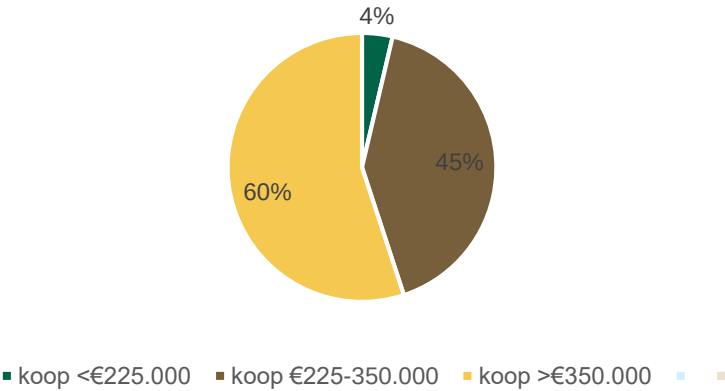
genoeg even groot blijven. Zie hiervoor tabel 2 op de volgende pagina. Er zal dus in de toekomst ook vraag blijven naar woningen geschikt voor gezinnen.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien tevens toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

Tabel 2: Leeftijdsopbouw gemeente Vught 2021 – 2032 (bron: provincie Noord-Brabant)

Leeftijd	2021		2032		Vershil
< 20	6.180	23%	6.305	23%	0%
20 – 34	3.765	14%	3.730	14%	0%
35 – 54	7.070	27%	6.585	24%	-3%
55 – 74	7.080	27%	6.940	25%	-2%
> 75	2.515	9%	3.975	14%	+5%

Doorstromers met een koopwens



Figuur 5: Gewenste koopprijsklasse van verhuis geneigde doorstromers (bron: O&S 2020)

Woonwensenonderzoek Vught

In ‘Vught Woonwensenonderzoek 2019’ van O&S (2020) is de woonbehoefte van de bevolking van Vught onderzocht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat bijna de helft (48%) van de doorstromers behoefte heeft aan een koopwoning. In figuur 5 zijn de gewenste prijsklassen van deze groep uiteengezet. Daarbij geldt dat ca. 60% van de doorstromers met een (mogelijke) koopwens een dure koopwoning zoekt (> €350.000). Van deze groep, zoekt ca. 36% een woning van meer dan €500.000, dit zijn vooral meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar.

Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat 43% van alle doorstromers opzoek is naar een grondgebonden woning. Ook komt naar voren dat inwoners met een hoger inkomen, meer kamers wensen. 80% van alle

huishoudens met een inkomen tot €2.200 wil een woning met 2-3 kamers. Bij doorstromers met een inkomen van €3.100-4.600 is dat aandeel 45% en bij huishoudens met een inkomen vanaf €4.600 slechts 11%.

Slechts een klein gedeelte van de inwoners van Vught jonger dan 65 jaar (6%) geeft aan graag buiten de bebouwde kom in het landelijk gebied te wonen. Voor de groep 65+ is dit slechts 1%. 27% van alle onder-vraagde geeft aan geen voorkeur te hebben qua woonlocatie. Deze cijfers zijn echter van vóór de Coronacrisis. Sindsdien is de vraag naar landelijk wonen gestegen.¹⁴ Wonen in het buitengebied wordt met de toenemende mate van werken vanuit huis makkelijker gemaakt¹⁵.

Kwalitatief aanbod

Volgens de Woonvisie 2021-2025 is het grootste aandeel (66%) van de woningen in de gemeente Vught (cijfers incl. Helvoirt) koopwoningen. 34% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Daarvan is 24% in eigendom van woningcorporaties. Het aandeel sociale huurwoningen in Vught is iets minder dan, maar vergelijkbaar met, het provinciaal (27,3%) en het landelijk gemiddelde (28,8%)¹⁶. Zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Vught is de doelstelling om de woningvoorraad te vergroten en daarbij in te zetten op diversiteit. In de huidige situatie zijn de meeste woningen in de gemeente Vught rijwoningen en appartementen¹⁷. 17,1% van de woningvoorraad zijn rijwoningen. Zie hiervoor tabel 3.

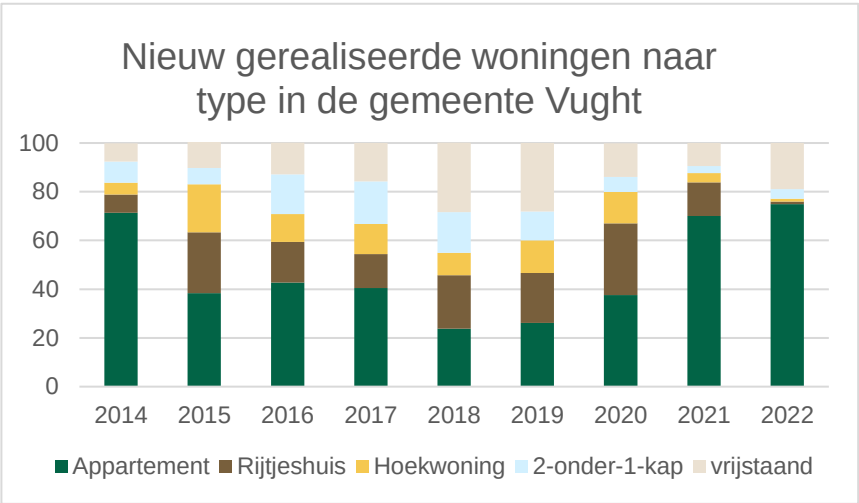
¹⁴ Vastgoedmarkt (11 maart 2022). Einde coronacrisis houdt trek naar provincie niet tegen.
¹⁵ Wanneer de visie Wonen in het buitengebied hier nieuwere cijfers over presenteert zullen wij deze toevoegen aan de analyse.
¹⁶ RIGO Research en Advies (2019), Demografische Ontwikkeling & Huisvesting Vught
¹⁷ CBS (2021), Woningvoorraad; woningtype of 1 januari, regio

Tabel 3: Woningvoorraad gemeente Vught (2021)

Gemeente Vught	Aantal	Percentage
appartement	3.094	22,5%
rijtjeshuis	4.189	30,5%
hoekhuis	2.315	16,9%
2 onder 1 kap	1.783	13,0%
vrijstaand	2 351	17,1%

In figuur 6 zijn de nieuw gerealiseerde woningen van de afgelopen jaren naar type in gemeente Vught (cijfers zijn excl. de kern Helvoirt) weergegeven¹⁸. In de afgelopen jaren zijn er met name appartementen gerealiseerd in de gemeente Vught.

De gemeente stelt in de woonvisie dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad. Het aantal ouderen zal stijgen. Gesteld wordt dat ouderen vaak wel willen verhuizen naar een andere woning, maar doen dit in de praktijk weinig. Een bungalow met een tuin is bij de groep net zoveel gewenst als een appartement.



Figuur 6: Nieuw gerealiseerde woningen naar type

In de plannen die in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen, wordt ingegaan op de specifieke plannen die destijds al speelden in de gemeente Vught. Van deze plannen is 31% beoogd in het dure koopsegment en 17% van de woningen in het middeldure koopsegment, zie tabel 4.

Tabel 4: Concrete woningbouwplannen gemeente Vught 2021¹⁹

Type woningen	Aantal woningen	Aandeel
Koop – duur	244	31%
Koop – middelduur	135	17%
Koop – betaalbaar	124	16%
Huur – duur	12	2%
Huur – middelduur	110	14%
Huur – betaalbaar	170	21%

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De woningleegstand in Vught is volgens cijfers van het CBS (2021) net iets lager dan de frictieleegstand: namelijk 1,9%²⁰. Dat is een indicatie dat er sprake is van krapte op de woningmarkt. De woningleegstand in gemeente 's-Hertogenbosch is gemiddeld 2,0%. Dit is aan de frictieleegstand. Er zijn geen actuelere leegstandscijfers beschikbaar waarin de kern Helvoirt aan de gemeente Vught is toegevoegd. De oude gemeente Haaren had met 1,8% een vergelijkbare leegstad. Landelijk is de leegstand 2,4%²¹. Zowel op lokaal als regionaal niveau staan er dus gemiddeld minder woningen leeg dan het Nederlands gemiddelde.

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te

¹⁸ Nieuwbouwmonitor (2022), Vught
¹⁹ Gemeente Vught (2021), Woningbouwprogrammering
²⁰ CBS (2021), Landelijke Monitor Leegstand 2021
²¹ CBS (2021), <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/47/begin-2021-stond-2-4-procent-van-de-woningen-leeg> (geraadpleegd 09/09/2022)

meer aangezien de kwalitatieve behoefte aan koopwoningen in het midden tot hoge segment in de gemeente Vught groot is.

Bovendien betreft het een herontwikkeling, waardoor verloedering wordt voorkomen en ruimtelijke kwaliteit wordt gecreëerd. De woningen zijn al in particulier bezit. Het planinitiatief draagt bij aan het voorkomen van verloedering en biedt kansen voor wonen op een unieke locatie. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 37 recreatiewoningen een woonbestemming te geven voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Met name starters en middeninkomens ondervinden hier hinder van. Onderhavig initiatief voegt woningen in het middeldure koopsegment toe aan de woningmarkt. Bovendien hebben deze woningen één woonlaag. Dit maakt de woningen ook geschikt voor gezonde ouderen, die nog mobiel zijn, maar ook voor minder mobiele ouderen, omdat deze gebruik kunnen maken van de buurtbus, de buurt taxi en de senioren taxi van de gemeente Vught. Zowel op landelijk als op lokaal niveau is sprake van vergrijzing van de bevolking.
- Volgens het woonwensenonderzoek is er sprake van een behoefte naar koopwoningen in het midden en dure segment. Onderhavig initiatief voegt woningen in het middeldure tot dure segment toe aan de reguliere woningvoorraad en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- In de afgelopen jaren zijn er veel appartementen gerealiseerd in de gemeente Vught. In de huidige situatie is iets meer dan 50% van de woningvoorraad rijwoningen of appartementen. Een deel van de concrete woningbouwplannen zijn dure koopwoningen. Het toevoegen van vrijstaande woningen in het middeldure segment draagt bij aan de diversiteit van zowel de bestaande als geplande woningvoorraad.

Bijlage 2: Berekening inwoneraantal, huishoudens en woningvoorraad gemeente Vught

Tabel 5: Toelichting cijfers gemeente Vught incl. Helvoirt

Indicator	Toelichting
Inwoneraantal	- Op de website van de gemeente Vught staat dat in 2022 de kern Helvoirt 4.868 inwoners had. - De provinciale prognose noemt voor de voormalige gemeente Haaren een groei van 0,93% tussen 2022 en 2032. Wanneer we datzelfde percentage doorrekenen voor de kern Helvoirt, betekent dit dat er in 2032 4.914 inwoners voor de kern verwacht mogen worden. - Deze inwoners zijn handmatig opgeteld bij de provinciale prognose van het aantal inwoners van de gemeente Vught in 2030 (27.540 inwoners).
Huishoudens	- De provinciale prognose voor de gemeente Haaren benoemt in 2022 6.040 inwoners met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,31. In 2032 zou dit 6.275 huishoudens zijn met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,23. - Deze gemiddelde huishoudensgroottes zijn verrekend met de inwonersaantallen voor Helvoirt (zie vorige stap). - Vervolgens is de hoeveelheid huishoudens in Helvoirt in 2022 en 2032 berekend, respectievelijk 2.107 en 2.203 huishoudens. - Dit aantal is opgeteld bij de prognose voor het aantal huishoudens in Vught in 2022 (11.320 huishoudens) en 2032 (11.905 huishoudens).
Woningvoorraad / woningbehoefte	- In de Woonvisie van de gemeente Vught staat dat er in 2020 1.680 woningen in de kern Helvoirt stonden. Aan de hand van de verwachte groei van de voormalige gemeente Haaren is berekend dat in 2022 1.703 woningen in Helvoirt verwacht mogen worden. - De verwachte groei van de gemeente Haaren voor de periode 2022-2032 is vervolgen doorgerekend op de kern Helvoirt. Daarmee is berekend dat er in de kern in 2032 1.804 woningen nodig zijn (de woningbehoefte). - Deze cijfers zijn opgeteld bij de prognose van de woningbehoefte van de gemeente Vught.