

project
**Behoefteteonderzoek woning-
 bouw Wolfskamerweg 20-22
 te Vught**

datum
27 augustus 2020

opdrachtgever
DBMC

projectnummer
P02202

opgesteld door
GW, DB

i.a.a.
WdR

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

Behoefteteonderzoek woningbouw Wolfskamerweg 20-22 te Vught

Aanleiding

Op de locatie aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught is ontwikkelaar DBMC voornemens een duurzaam en betaalbaar woonmilieu te creëren. De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit twee delen: één hoger deel op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg met ca. 15 appartementen en een lager langgerekt deel aan de Wolfskamerweg met ca. 30 appartementen. Het initiatief richt zich vooral op starters, kleine huishoudens en senioren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Als onderdeel van de bestemmingsplanherziening wordt in deze notitie aan de hand van een [beleidsscan](#) de behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. Specifiek door confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande (in beleid opgenomen) plancapaciteit of plannen binnen de gemeente om in die vraag te voorzien. Deze notitie betreft geen onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Vught en

het secundaire verzorgingsgebied subregio 's-Hertogenbosch (als onderdeel van de regio Noordoost-Brabant). De subregio bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught. De keuze voor dit verzorgingsgebied komt voort uit de verhuisbewegingen (CBS 2018). Circa 43% van de verhuizingen in de gemeente Vught vindt plaats binnen de eigen gemeente en nog eens 25% van de verhuizingen vindt plaats in de subregio 's-Hertogenbosch. Dit betekent dat 68% van alle verhuizingen in Vught binnen de eigen gemeente en subregio 's-Hertogenbosch plaatsvindt.

Provincie Noord-Brabant

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

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

andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

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

Afweging planinitiatief

Vanuit het provinciaal beleid worden er in zijn algemeenheid geen beperkingen opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught.

- De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan (Molenstraat e.o. 2016, d.d. 22 december 2016) de bestemming ‘Gemengd-2’. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Daarmee is sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied.
- De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale visie van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien is het plangebied in de omgevingsverordening aangeduid als ‘concentratiegebied’ bij het thema ‘verstedelijking’.
- De provincie Noord-Brabant zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Als onderdeel van het initiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 wordt de huidige bebouwing (leegstaande bedrijfsgebouwen) gesloopt. Met deze herstructurering wordt een binnenstedelijke locatie geschikt voor woningbouw. Dit sluit aan bij de principes zoals gesteld in de Brabantse Agenda Wonen.

Subregio ‘s-Hertogenbosch

Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant West 2018 is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. De subregio ‘s-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50 werken in een gezamenlijk portefeuillehoudersoverleg Wonen: poho Wonen regio Noordoost Brabant West. De regio kiest om op vier thema’s te focussen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. In alle gemeenten in de regio is nog behoefte aan middeldure huurwoningen, vooral geschikt voor ouderen en stellen zonder kinderen. Daarnaast

is er op regionaal niveau behoefte aan het realiseren van meer goedkope koopwoningen.

De actuele provinciale behoefteprognose (2017) vormt de basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering, daarbij wordt uitgegaan van de hoge prognoses en een periode van 10 jaar. Binnen de prognoses zijn de gemeenten vrij om te ontwikkelen. Plannen die de prognose overstijgen worden afgestemd in het regionale poho.

Afweging planinitiatief

Het planinitiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught voorziet primair in een regionale, kwalitatieve woningbouwbehoefte aan betaalbare en middeldure woningen. Hiermee draagt het initiatief bij aan meer doorstroming op de regionale woningmarkt. Woningbouwplannen die de prognose overstijgen worden afgestemd in het regionale poho. Hier zal bij onderhavig initiatief rekening mee moeten worden gehouden.

Gemeente Vught

Doelstelling van de **Woonvisie Vught (2016)** is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoeften van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de eigen gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. Concreet heeft Vught de volgende ambities:

- Meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroepen en stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- Doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten. Er is in Vught een grote vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan middeldure huurwoningen. De gemeente richt zich primair op het realiseren van betaalbare alternatieven:

middeldure huur (€ 700 tot € 1.000 per maand) of betaalbare koopwoningen (€ 180.000 tot € 250.000).

- Zorgen voor geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn, zorg en voorzieningen in de nabijheid.
- Samen met Woonwijze en andere woonpartners inzetten op een breed pakket aan maatregelen om scheef wonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen.

In het **Coalitieakkoord 2018-2020/21** is vastgelegd dat bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen wordt vastgehouden aan een verdeling van 40-40-20 (betaalbaar, middelduur, duur). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het betreft nieuwe projecten waarbij de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Dat wil zeggen: alle nieuwe projecten waarvoor nog geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan of waarbij de gemeente zonder (financieel) risico contractuele aanpassingen kan doen.
2. De 40-40-20 verdeling geldt bij besluitvorming door het huidige college. De opleverdatum wordt buiten beschouwing gelaten.
3. Er wordt gekeken naar het totaal aantal woningen in plaats van per project de norm te hanteren (zie ook pagina 6 van het Woningbouwprogramma 2019-2028).

Met de plannen Molenvan, Rozenoord, Schuurmans (Cromvoirt), De Baarzen en De Weken (147 woningen) realiseert de gemeente de 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode.

Het **Woningbouwprogramma Vught 2019-2028** geeft inzicht in de plancapaciteit die op stapel staat in de gemeente Vught (tabel 1), aan de hand van een programma (korte termijn, 2019-2021) en een doorkijk (lange termijn, 2021-2028).

- In het Woningbouwprogramma 2019-2021 zijn plannen opgenomen die invulling geven aan een 40-40-20 verdeling in de huidige bestuursperiode. Het gaat om 147 woningen, waarvan 50 met de status hard en 97 met de status principeakkoord.
- In het Woningbouwprogramma 2019-2021 zijn tevens plannen opgenomen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode. De besluitvorming heeft hierbij al eerder plaatsgevonden, waardoor deze plannen geen invulling geven aan de 40-40-20 verdeling. Het gaat om 510 woningen met de status hard.
- Tot slot geeft het woningbouwprogramma een doorkijk voor de periode 2021 tot 2028 van alle plannen en mogelijke bouwlocaties die bij de gemeente bekend zijn. Het betreft 413 woningen met de status hard en 181 woningen met de status zacht. De 45 beoogde woningen aan de Wolfskamerweg 20-22 zijn opgenomen als zachte plancapaciteit.

Plan capaciteit vs. behoefte: De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 gaf voor de gemeente Vught **705 te realiseren woningen** aan. Op basis van de nieuwe woningbouwprognose (2017) ziet de provincie **tot 2029 ruimte voor een toename van 200 tot 450 woningen** om in de Vughtse behoefte te voorzien. De bestaande plannen (1.070), zijnde harde plancapaciteit (973) en principeakkoord (97), zijn ruim voldoende om in deze behoefte te voorzien.

Tabel 1 Woningbouwprogramma gemeente Vught 2019-2028

	Hard	Principeakkoord (PA)	Zacht
Plannen die invulling geven aan 40-40-20 verdeling in huidige bestuursperiode	50	97	
Plannen die worden opgeleverd in de huidige bestuursperiode	510		
Plannen en mogelijke bouwlocaties: doorkijk 2021-2028	413		181
	973	97	181

Daarmee is Vught de enige gemeente in de regio die met haar woningbouwprogramma aanzienlijk de door de provincie geprognosticeerde behoefte overstijgt. In hoeverre de provincie, naast de eis van de regionale afstemming, blijft toetsen aan de provinciale prognose is vooralsnog onduidelijk. Er loopt een bestuurlijk traject met de regiogemeenten om te komen tot werkafspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Dit is een nieuwe manier voor het invullen van de regionale woningbouwopgave. Het is niet ondenkbaar dat de gemeente Vught meer woningen realiseert om niet alleen in de eigen woningbehoefte te voorzien, maar ook in die van de regiogemeenten (o.a. gemeente 's-Hertogenbosch, waar de woningbehoefte aanzienlijk is).

Afweging planinitiatief

- Het initiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 richt zich primair op starters, senioren en kleinere huishoudens. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Vught om meer kansen te creëren op de woningmarkt voor starters en jonge gezinnen.
- Daarnaast draagt het initiatief bij aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt door primair betaalbare en middeldure woningen te realiseren. Hier blijft op lokaal én regionaal niveau een grote vraag naar te zijn. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte.

- De Coalitie zet in op een verdeling van het totale woningbouwprogramma van 40-40-20 (betaalbaar, middelduur, duur). Het initiatief aan de Wolfkamerweg 20-22 voldoet aan deze verdeling door 18 betaalbare, 18 middeldure en 9 dure appartementen te realiseren, zie ook tabel 2. Er blijkt een duidelijke behoefte te zijn aan betaalbare en middeldure woningen om de doorstroming in Vught op gang te krijgen, en in mindere mate aan dure woningen. Juist de doelgroepen waar het initiatief zich op richt (starters, kleine huishoudens en senioren) zijn op zoek naar dit type woningen.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat er beleidsmatig nauwelijks sprake is van een **kwantitatieve behoefte** aan nieuwe plannen in de gemeente Vught. De harde plancapaciteit (1.070 woningen incl. plannen met een principeakkoord) overstijgt de door de provincie geprognostiseerde behoefte (200-450 woningen). Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met aanvullende woningbehoefte in Vught ten behoeve van overloop uit de gemeente 's-Hertogenbosch, waar de woningbehoefte aanzienlijk is. Het gebrek aan kwantitatieve behoefte in de gemeente betekent echter niet dat er geen nieuwe woningen meer nodig zijn, maar wel dat er een goede afweging nodig is in nieuwe woningbouwplannen. Deze moeten optimaal inspringen op de kwalitatieve behoefte, zodat de woningmarkt

goed blijft aansluiten op de (lokale) vraag. Er loopt nog een traject met de regiogemeenten om te komen tot afspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Hierbij is in ieder geval duidelijk dat plannen die de prognose overstijgen in het regionale poho afgestemd dienen te worden.

Het planinitiatief aan de Wolfkamerweg 20-22 voorziet duidelijk in een **kwalitatieve behoefte** in de gemeente en regio door primair betaalbare en middeldure woningen te realiseren met als voornaamste doelgroepen starters, senioren en kleinere huishoudens. Juist deze woningen zijn in de gemeente Vught een zeer gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad om zo de doorstroming op gang te brengen. Bovendien worden de beoogde woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie waarbij leegstaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en getransformeerd tot woningbouw. Dit is in lijn met de provinciale en regionale principes.

Tabel 2 Woningbouwprogramma Wolfkamerweg 20-22 Vught

Type	Aantal	Aandeel
Betaalbaar (appartement, opp. tot 50 m²)	18	40%
Middelduur (appartement, opp. 51-65 m²)	18	40%
Duur (appartement, opp. 66-80 m²)	9	20%
	45	100%