

Gemeente Landerd, onderbouwing initiatief woningbouw Hoekstraat (Fixet-locatie) Schaijk

Datum : 20 maart 2019
Opdrachtgever : Gemeente Landerd
Ter attentie van : Mevr. S. van de Ven
Projectnummer : P01449
Opgesteld door : Rian Vermeulen, Aiko Mein

1. Achtergrond

Het initiatief

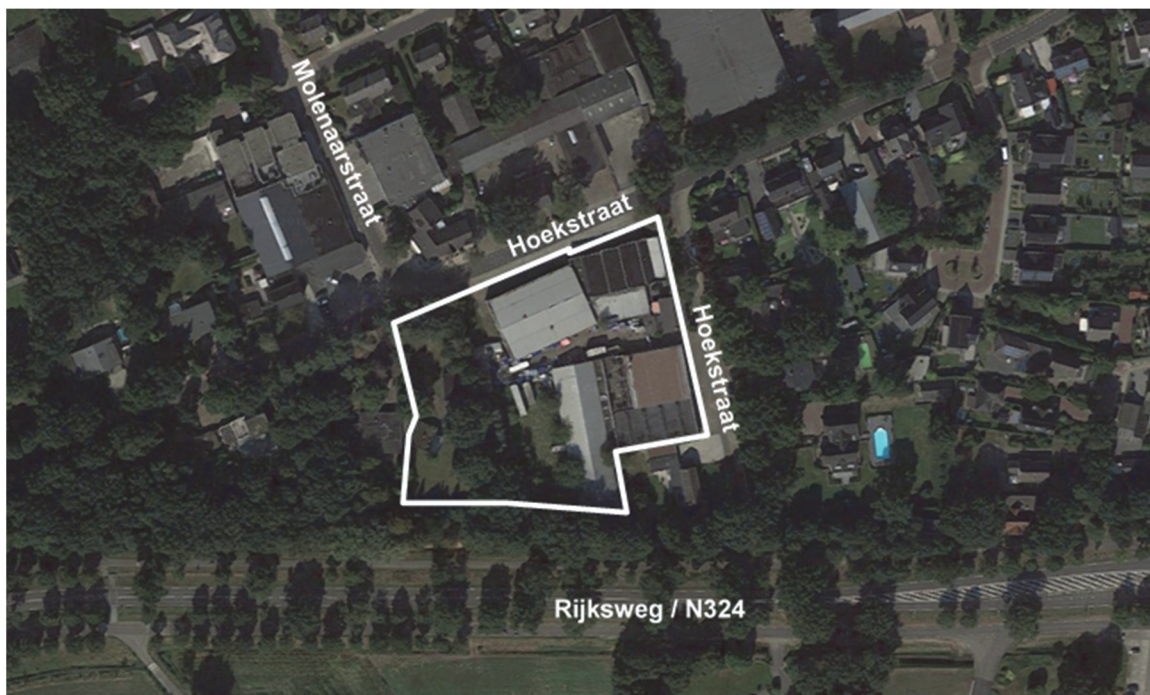
In de kern Schaijk is een initiatief voor het realiseren van maximaal 23 woningen op de voormalige locatie van de Fixet bouwmarkt. Hiervoor zal de huidige, leegstaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt, evenals een nevengelegen vrijstaande woning. Een andere bestaande vrijstaande woning (Hoekstraat 24) blijft behouden, maar wordt wel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De betreffende locatie is gelegen aan de zuidzijde van Schaijk en wordt aan de zuidkant begrenst door de Rijksweg N324. Het perceel wordt behalve door deze weg omsloten door voornamelijk uit vrijstaande woningen bestaande bebouwing en daarnaast enige bedrijfsbebouwing (vooral consumentgericht, zoals een keukencentrum en een computerzaak).

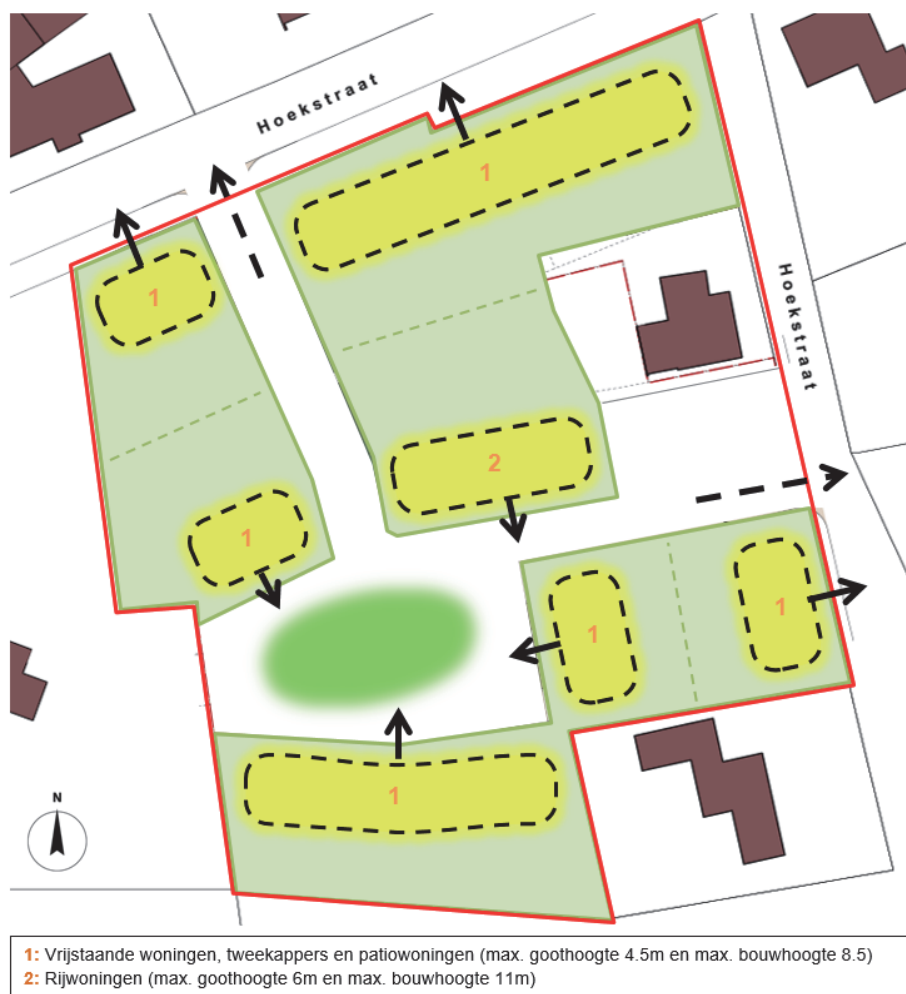


Het nieuwe woongebiedje zal worden ontsloten via een binnenweg die op twee punten aan takt aan de Hoekstraat. Op dit moment is de precieze verdeling naar type woningen nog niet helemaal uitgewerkt, maar het zal gaan om een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen, 2 onder 1 kap woningen en patiowoningen. Het zal voor het grootste deel gaan om koopwoningen, maar het project zal ook enige (sociale) huurwoningen omvatten.

Het parkeren vindt in het plangebied voornamelijk plaats op eigen terrein. Daarnaast wordt een nieuwe parkeerstrook gerealiseerd ter plaatse van de rijwoningen. In totaal is ruimte voor minimaal 41 parkeerplaatsen.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied



Figuur 2: Globale opzet plangebied

2. De Ladder voor duurzame verstedelijking

Huidige bestemmingsplan geeft voor de locatie de enkelbestemming bedrijf, wonen (vrijstaand) en tuin aan. Voor woningbouw is dus een afwijking van het bestemmingsplan nodig, en in dat verband dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Achtergrond Ladder

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van IenM, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking, moet voldoen aan de systematiek van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. 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 is een nieuwe versie van de Ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. 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.

In het geval van het initiatief op de voormalige Fixet-locatie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de toevoeging meer dan 12 woningen betreft. Aangezien de planlocatie binnen bestaand stedelijk ligt (vanwege de omliggende bebouwing met bestemming wonen of bedrijf), richt de ladderonderbouwing zich specifiek op de behoefte aan de ontwikkeling.

Marktgebied

De gemeente Landerd maakt deel uit van de regio Noordoost-Brabant (Agri Food Capital). Samen met de gemeenten Boekel, Landerd, Meijerijstad en Uden vormt de gemeente de subregio Uden-Veghel. De behoefte dient dan ook mede vanuit deze subregio bepaald te worden. Vanwege de randligging van Schaijk binnen deze regio bestaat er echter ook veel uitwisseling met meer noordelijk gelegen gemeenten als Oss, Bernheze en Grave. De gemeente, en daarbinnen vooral Schaijk, had in de periode 2012-2016 vestigingsoverschot met Oss. Zeeland is veel meer op Uden georiënteerd, terwijl er tussen Schaijk en Zeeland weinig uitwisseling plaats vindt. Gezien de aard van de te realiseren woningen, maar ook de in het woonwensenonderzoek van 2013 gemeten verhuisrichting en informatie van makelaars¹, wordt het primaire verzorgingsgebied voor woningbouw in Schaijk gevormd door de kern Schaijk zelf.

De gemeente Landerd en de (sub)regio zijn gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen regio's, ook voor de subregio Uden-Veghel die de basis vormen voor de afspraken voor de afzonderlijke regio's ten aanzien van woningbouwprogrammering.

¹ Bron "Wonen in krachtige kernen" Atrivé februari 2019, paragraaf signalen uit de markt.

Gebruikte bronnen

Voor het bepalen van de (regionale) behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie 2015 – 2019, gemeente Landerd (Compaenen, maart 2015).
- Wonen in krachtige kernen, geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd (Atrivé, februari 2019).
- Structuurvisie gemeente Landerd 2014.
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisatie 2017, Provincie Noord-Brabant.
- Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (8 december 2016).

Kwantitatieve behoefte

(Sub)regionaal

In 2016 heeft de regio Noordoost Brabant de Regionale Agenda Wonen vastgesteld, waarin de actuele woningbouwafspraken voor de periode 2016 – 2025 zijn opgesteld. In de agenda is vastgelegd dat de regio Noordoost-Brabant wordt gezien als één woningmarktregio, zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet.

Door onder ander het uitblijven van nieuwbouw van woningen gedurende de crisisperiode, zal de regio de komende jaren een aanzienlijke woningbouwopgave kennen. De Regionale Agenda Wonen 2016 Deel A geeft aan dat de woningbouwopgave voor de periode 2016 – 2025 bijna 30.000 woningen bedraagt voor de gehele regio. De subregio 's-Hertogenbosch e.o. heeft daarbij de grootste woningbouwopgave met ca. 19.125 woningen, terwijl de opgave voor de subregio Uden-Veghel 6.965 woningen bedroeg. In de rapportage van de provincie Noord Woningbouw, planaanbod en woonwensen anno 2018 (november 2018) wordt voor de hele regio Noord-oost Brabant voor de periode 2018-2027 nog steeds een opgave van bijna 30.000 woningen aangegeven, waarvan 7.350 woningen voor de subregio Uden-Veghel (inclusief verwachte sloop van 650 woningen).

Tegenover de behoefteaming staat de plancapaciteit. In totaal is er voor de periode 2018-2025 in de regio Noordoost-Brabant plancapaciteit voor ca. 29.850 woningen, waarvan 15.400 tot de harde plancapaciteit gerekend kan worden. De plannen kunnen hierdoor vrijwel volledig voldoen aan de geprognosticeerde woningbouwopgave, maar de harde plancapaciteit slechts voorziet momenteel nog maar in ongeveer de helft

Op subregionaal niveau blijft de totale plancapaciteit met 6.500 woningen iets achter bij de verwachte behoefte van 7.350 woningen, terwijl de harde plancapaciteit met 3.500 goed is voor iets minder dan de helft (48%). Hiermee wijkt het beeld niet sterk af van de meeste Brabantse subregio's.

Gemeente Landerd en Schaijk

Eind 2017 waren er in de gemeente Landerd volgens provinciale opgaven 6.126 woningen aanwezig. De verwachte behoefte aan woningen is volgens de prognoses in 2028 ca. 6.565 woningen, een per saldo toename van ca. 439 woningen ten opzichte van 2018. De plancapaciteit in de gemeente (stand van zaken 1 januari 2018) bedraagt voor de periode 2018-2027 470 woningen, waarvan het overgrote deel (455) geldt voor de kortere termijn (periode 2018-2022). De plancapaciteit is dus voldoende om in de verwachte behoefte te voorzien, maar omdat de harde capaciteit 305 woningen omvat, zal ook de zachte capaciteit aangesproken moeten worden.

Het grootste deel van zowel de harde als zachte plancapaciteit is aanwezig in Schaijk. De verdeling van de plancapaciteit over de drie kernen is namelijk als volgt:

Tabel 1: Plancapaciteit Landerd per kern per 1-1-2018

	Reek	Schaijk	Zeeland	Totaal
Harde plannen	45	170	89	304
Zachte plannen	3	110	50	163
Totaal	48	280	139	467

Uitgaande van bovenstaande cijfers moeten er tot en met 2028 jaarlijks gemiddeld ca. 44 woningen bij komen. Omdat er ook woningen gesloopt zullen worden zal het aantal nieuwe woningen hoger liggen. Tussen 2012 en 2018 werden gemiddeld 14 woningen per jaar aan het bestand onttrokken, dus zullen er bijna 60 woningen per jaar bij moeten komen. In de periode 2012 t/m 2017 is het woningbestand gemiddeld met ca. 70 per jaar toegenomen.

Specifiek voor de kern Schaijk (ca. 7.100 inwoners, incl. buitengebied) geldt dat hier de afgelopen jaren redelijk veel nieuwbouw heeft plaats gevonden op de uitbreidingslocatie Akkerwinde. Hier zijn en worden vooral grondgebonden woningen gebouwd. Daarnaast zijn en worden in het centrum in het kader van het Centrumplan met name duurdere koopappartementen gerealiseerd. Op de vroegere Boerenbondlocatie in het centrum worden 13 luxe, vrije sector huurappartementen gerealiseerd onder de naam Scaeywijk Veste. In het plandeel Zilverveste komen 35 koopappartementen (allen reeds verkocht).

De Albert Heijn supermarkt bevindt zich momenteel solitair in een woongebied, maar zal op korte termijn verhuizen naar het centrumplan. Op de achter te laten locatie is woningbouwvereniging Wonen-Brabant voornemens 24 huurappartementen te realiseren.

Op de locatie Akkerwinde wordt momenteel door twee ontwikkelende partijen gebouwd aan de fasen 2B en 2C. In totaal gaat het om 54 woningen, waaronder rijwoningen en 2-onder-1-kappers.



Voor Schaijk zijn er geen kwantitatieve gegevens beschikbaar over de kwantitatieve behoefte aan woningen, maar de gemeente toetst hier ook niet op (zie hierna beleid). De toetsing is vooral kwalitatief.

Kwalitatieve behoefte

Bevolkingsontwikkeling

Uit de bevolkingsprognoses van de provincie blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente Landerd op kortere termijn (tot ca. 2028) nog iets zal groeien om daarna geleidelijk aan af te nemen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat naar de ervaring van BRO een verwachte krimp vaak niet of pas veel later inzet dan de prognoses aangeven. Met name het al of niet realiseren van nieuwe woningen in een kern speelt hierbij mee. Bij het aantal huishoudens houdt de groei langer volgens de prognose aan en zet de verwachte daling later in (na 2030).

Tabel 2: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Landerd

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Aantal inwoners	15.330	15465	15.515	15.410	+0,5%
Aantal huishoudens	6.100	6,235	6.395	6.450	+5,7%

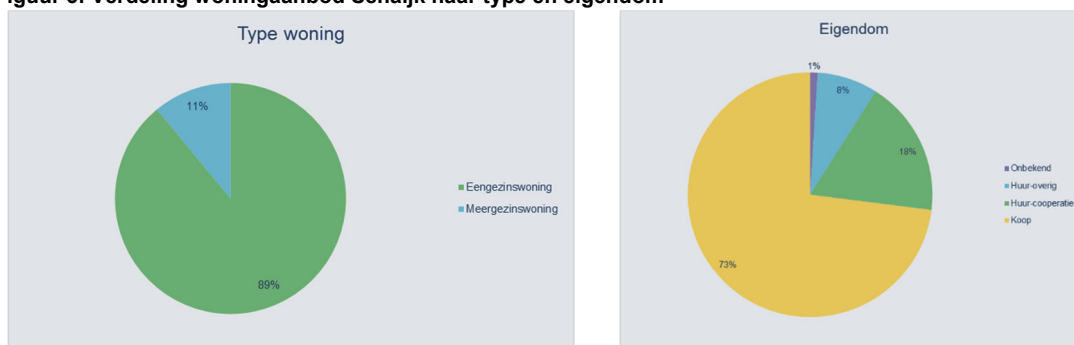
De samenstelling van de bevolking zal in diezelfde periode wijzigen. De prognose laat zien dat het aandeel 65-plussers in de gemeente toe zal nemen, waardoor er de komende jaren sprake zal zijn van vergrijzing². Zo zal het aandeel 65-74jarigen toenemen van 11,1% in 2017 tot 12,6% in 2030 en het aandeel 75-plusser van 8,1% naar 12,2%. Met name het aandeel van de jongvolwassenen (15-19 jaar) zal afnemen, evenals het aandeel van de midden leeftijdsgroepen (30-54 en 55-64 jaar). Het percentage kinderen jonger dan 15 jaar blijft vrijwel gelijk; van ontgroening is dus minder sprake.

Schaijk telt een relatief lage percentages huishoudens met een laag inkomen en migranten.

Kenmerken woningaanbod

De gemeente Landerd telde begin 2018 circa 6.130 woningen, waarvan ca 2.784 in de Schaijk. Bijna negen op de tien woningen in Schaijk zijn eengezinswoningen en het overgrote deel (bijna driekwart) bestaat uit koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen ligt met ca. € 277.000,- (2017) op een redelijk hoog niveau. Het aantal huurwoningen in de vrije sector is beperkt.

Figuur 3: Verdeling woningaanbod Schaijk naar type en eigendom



Bron: Alle Cijfers.nl

² Bevolkingsprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2017

Tabel 3: Verdeling woningaanbod Schaijk naar type en eigendom

Woningtype	Percentage aanwezig in Schaijk
Eengezinswoning	88%
Meergezinswoning	12%
Koopwoningen	73%
Huurwoningen	26%
In bezit woningcorporatie	20%
In bezit overige verhuurders	6%
Eigendom onbekend	1%
Bewoond	97%
Onbewoond	3%
Woningvoorraad	2.450

Bron CBS Statline, Kerncijfers buurten en wijken 2018³.

Woonwensenonderzoek 2013

In 2013 is in de gemeente Landerd een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Hieruit komen voor Schaijk onder meer de volgende conclusies naar voren:

- De verhuisgeneigdheid ligt hoog in Schaijk (35% van de huishoudens), vooral bij 1+2 persoons-huishoudens (zowel tot 55 jaar als daarboven).
- Meest genoemde redenen zijn leeftijd/gezondheid, gelijkvloers willen wonen en een kleinere woning.
- Vooral gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens ouder dan 55 jaar willen in Schaijk blijven wonen (resp. 676% en 88%) Bij jongere 1+2 persoonshuishoudens is dit 45%. De omvang van deze laatste groep is echter veel kleiner dan van beide andere groepen.
- Heel weinig inwoners van Schaijk wensen naar Zeeland te verhuizen, en dat geldt andersom ook. Wel is er zouden een derde van de kleine groep verhuis geneigde gezinnen in Reek naar Schaijk willen verhuizen.
- Het merendeel van de verhuis geneigde starters, jongere 1+2 huishoudens en gezinnen wil verhuizen naar een koopwoning (resp. 78%, 61% en 89%). Alleen de oudere (> 55 jaar) 1+2 persoonshuishoudens willen in grote meerderheid (73% verhuizen naar een huurwoning, waarbij de meesten (86%) in een koopwoning woonden.
- Het overgrote deel van de starters die een koophuis wilden, wenste in 2013 een in de categorie < € 250.000,- of minder. De (kleine)_groep oudere 1+2 persoonshuishoudens die wilden kopen, zocht vooral in de prijsklasse € 200.000-300.000,- en bij de gezinnen was het beeld heel gevarieerd. Opgemerkt moet worden dat het prijsniveau van woningen sinds 2013 aanmerkelijk gestegen is met het opleven van de woningmarkt.
- Navolgende tabel geeft aan dat de vraag naar appartementen vooral aanwezig is bij zowel de jongere als oudere 1+2 persoonshuishoudens

³ Wellicht betreft dit aantal woningen alleen de kern zonder buitengebied.

Tabel 4: Verhuiscriteria verhuis geneigden naar woningtype

Woning	Staters	1+2 phh 31-55 jr		Gezinnen		1+2 phh > 55jr	
		Huidig	gewenst	huidig	gewenst	Huidig	gewenst
Rij/hoek	16%	10%	13%	21%	2%	22%	4%
2inder1kap	34%	35%	0%	33%	14%	32%	2%
Vrijstaand	25%	20%	33%	42%	55%	42%	1%
Appartement	15%	25%	27%	3%	7%	2%	34%
Grondgeb.	-	10%	27%	0%	21%	2%	58%
Seniorenwoning							
Aanleun/service	-	0%	0%	0%	4%	0%	4%
Overig	6%	0%	0%	0%	10%	10%	1%

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er veel vraag was naar goedkope huurwoningen, met name grondgebonden seniorenwoningen en appartementen. Daarnaast was er in de koopsector veel vraag naar 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. In beide categorieën was echter ook een ruim aanbod, vooral in de duurdere klassen.

Gevraagd is wat men zou doen als de woonwensen niet vervuld konden worden. In de koopsector zou dan bijna de helft van de zelfstandige huishoudens niet verhuizen en/of de huidige woning aanpassen. In de huursector was dat 44%. Ongeveer een kwart van de woningzoekenden in zowel de koop- als huur sector zou naar een woning in een andere gemeente zoeken. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningzoekenden in Landerd bij voorkeur in de eigen gemeente en zoals eerder is aangegeven, daarbinnen het liefst in het eigen dorp wil blijven wonen. Zonder voldoende alternatieven zal de doorstroming echter stokken en zal het met name voor starters moeilijker worden een geschikte koop- of huurwoning in het eigen dorp te vinden.

Bij de resultaten van het woonwensenonderzoek moeten wel de volgende kanttekeningen geplaatst worden:

- Het onderzoek is niet meer echt actueel, mede omdat er sinds 2013 redelijk veel nieuwe woningen in Schaijk gebouwd zijn, zowel grondgebonden woningen (Akkerwinde) als appartementen (Centrumplan).
- Woningonderzoeken hebben in z'n algemeenheid een sterk indicatief karakter en geven vooral de richting aan waar de woonvoorkeuren de komende tijd naar uitgaan. De woonwens is geen statisch begrip. Hij wordt voortdurend bijgesteld, bijvoorbeeld doordat persoonlijke of marktomstandigheden veranderen. Bovendien bestaan vaak de nodige verschillen tussen de woning waarnaar de eerste voorkeur uitgaat en de feitelijke realiseerbare woonwens⁴.

Beleid

De Brabantse Agenda Wonen (Provincie Noord-Brabant, september 2017)

In deze Agenda formuleert de provincie de volgende richtinggevende 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.

⁴ Bron: Provincie Noord-Brabant, Woningbouw, planaanbod en woonwensen, Stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018

- We geven ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijke 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.
- We leggen in Brabant 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.
- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, 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 we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.
- We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen met specifieke aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Structuurvisie Gemeente Landerd (2014)

De Structuurvisie geeft aan dat aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd een belangrijke kracht is. 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. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk. Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet zich op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor ‘vulling’ van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Gemeente Landerd Woonvisie 2015-2019

De resultaten van het voornoemde woonwensenonderzoek zijn verwerkt in de “Woonvisie 2015 – 2019” van de gemeente Landerd. Hierin geeft de gemeente aan in de genoemde periode niet kwantitatief te willen toetsen omdat dat niet nodig is. Dit maakt een kwalitatieve toets des te belangrijker, waarbij men wil sturen op de behoefte, voorkeurslocaties en prestatieafspraken.

Ten aanzien van de behoefte zijn op basis van de vraag-aanbodsituatie voor Schaijk de volgende ambities geformuleerd:

- Toevoeging van kleinere seniorenwoningen (huur en goedkope koop) om zo de doorstroming te bevorderen Niet zozeer toevoeging vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen.
- Toevoeging van goedkopere koop- en huurappartementen t.b.v. senioren (om doorstroming te bevorderen) en starters. Niet zozeer toevoeging van duurdere appartementen.

Het beleid richt zich erop dat de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen niet verder mag afnemen. Hierover worden afspraken gemaakt met de corporaties. Bestaande huurwoningen mogen alleen aan de huurmarkt onttrokken worden als het aanbod gelijk blijft doordat in andere projecten weer sociale huurwoningen worden toegevoegd. Verder moet de behoefte aansluiten bij de woningmarkt analyse of anderszins concreet zijn aangetoond.

In ruimtelijk zin wordt ingezet op centrumlocaties (Centrumplan Schaijk) en geplande inbreidingslocaties (Akkerwinde in Schaijk). Met het toevoegen van woningen op andere locaties gaat de gemeente terughoudend om: deze moeten een duidelijke meerwaarde hebben, bijvoorbeeld door het oplossen van ruimtelijke, milieukundige of financiële knelpunten.

Over het aantal te realiseren levensloopbestendige woningen worden verder prestatieafspraken met ontwikkelaars gemaakt en met woningbouwcorporaties over het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningvoorraad.

Wonen in krachtige kernen, Ruimte voor vernieuwende initiatieven

In deze geactualiseerde woonvisie (vastgesteld @ maart/april 2019) wordt geconstateerd dat doorstromers meer keuzemogelijkheden hebben dan senioren of starters. Voor de eerste groep is er voldoende aanbod beschikbaar. Maar starters kunnen hun woonwensen zeer moeilijk realiseren omdat de gewenste woningen niet beschikbaar of niet betaalbaar zijn. Voor senioren geldt vooral dat het type woning dat zij wensen niet te vinden is in de bestaande voorraad en ook niet of nauwelijks gebouwd wordt. Hier liggen de belangrijkste opgaven in het woonbeleid voor Landerd.

De gemeente ziet vanuit onder meer dit perspectief dat er ruimte is om de zachte plancapaciteit verder te ontwikkelen en voor nieuwe initiatieven. Men acht het niet nodig die kwantitatief te toetsen, maar wel is een kwalitatieve optimalisatie gewenst (Voorziet het plan in een behoefte? Ligt het op de juiste plaats?), Wat is de maatschappelijke meerwaarde?). Het eerder ingezette beleid wordt dus op hoofdlijnen voortgezet. Concreet wil de gemeente het volgende doen:

- De ontwikkeling van zachte plannen wordt voortgezet.
- We bieden ruimte nieuwe initiatieven, met daarbij voorrang voor nieuwe plannen in Zeeland.
- We vinden dat een kwalitatieve planoptimalisatie noodzakelijk is. We zetten dit in met een inspiratie- en toetsingskader.
- We maken onze medewerking aan de planontwikkeling voorwaardelijk, mits de vooruitzichten op de afzetbaarheid gunstig zijn.
- We monitoren de woningmarkt en sturen bij risico's in de afzetbaarheid en negatieve concurrentie.
- We stimuleren bewonersinitiatieven en kleinschalige initiatieven van (lokale) ondernemers die een antwoord bieden op de behoefte aan kleinschalige woningbouw voor jongeren en ouderen.

In het woonbeleid is als leidend principe geformuleerd: “Alle inwoners, waaronder jongeren én ouderen, 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 deze doelgroep, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteren we sterke en zelfredzame gemeenschappen, deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van onze kernen”. Dit houdt onder meer in dat ingezet wordt op het meer opnemen in de nieuwbouwplannen van betaalbare kleine sociale huur- en koopwoningen voor jongeren en starters, en daarnaast het realiseren van middelgrote en kleinere woningen (zowel sociale en particuliere huur als koop) die geschikt zijn voor senioren (o.a. gelijkvloers).

Voor het sturen op kwaliteit is een afwegingskader in de nota opgenomen. Hierbij is op basis van de harde plannen tot 2022 inzicht gegeven in welke sectoren de meeste toevoegingen gewenst zijn.

Forse toevoegingen zijn gewenst bij:

- Eengezinswoningen sociale huur
- Eengezinswoningen goedkope koop (tot € 185.000,-)
- Eengezinswoning nultreden middelduur (€ 185.000,- tot € 275.000,-)

Enige toevoeging is gewenst bij:

- Eengezinswoningen nultreden sociale huur
- Eengezinswoningen nultreden koop duur (> € 275.000,-)
- Meergezinswoning nultreden sociale huur
- Meergezinswoning nultreden dure huur

3. Conclusies

- Op subregionaal niveau kan de woningbehoefte tot 2025 met de bestaande totale plancapaciteit niet volledig ingevuld worden, terwijl de harde plancapaciteit ook niet erg ruim is. Het initiatief om 22-24 woningen op de voormalige Fixet-locatie in Schaijk te bouwen, voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, te meer omdat de locatie naar het zich laat aanzien op relatief korte termijn bebouwd kan worden.
- In de gemeente Landerd zijn behoefte en planvoorraad meer in evenwicht, maar de harde planvoorraad is op middellange termijn niet toereikend voor de vraag.
- De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Schaijk is onderschreven door de gemeente Landerd, onder meer in de Woonvisie 2015-2019 en de geactualiseerde woonvisie 2019. Wel richt de vraag zich sterk op met name woningen voor jongeren, starters en senioren.
- Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Schaijk behoefte is naar goedkope woningen en vooral nultreden woningen (met name voor senioren). Het beleid van de gemeente is ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief voor de Hoekstraat sluit daarmee goed aan op de behoefte want het project biedt de mogelijkheden om meerdere patio-woningen te realiseren en daarnaast enkele rijwoningen. In overleg met de gemeente zal het definitieve programma nog vastgesteld worden.
- Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Een voormalige winkel- annex bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze functie past veel beter bij de omgeving (voornamelijk hoogwaardig woongebied). Bovendien wordt een nu sterk met de omgeving detonerend, leegstaand pand uit de markt gehaald. Zo bezien heeft het initiatief een duidelijke ruimtelijke meerwaarde.

- Met het project worden geen sociale huurwoningen aan het woningbestand onttrokken.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een behoefte. Enerzijds omdat rechtstreeks ingespeeld wordt op een latente vraag naar de diverse type woningen onder de eigen inwoners, met name senioren, anderzijds omdat hierdoor doorstroming gestimuleerd wordt, waardoor ook andere groepen woningzoekenden, met name starters en jonge gezinnen, extra keuzemogelijkheden in het eigen dorp krijgen. Omdat de woningmarkten van Schaijk en Zeeland in de praktijk sterk gescheiden zijn, heeft de ontwikkeling van dit project geen negatieve invloed op de mogelijkheden voor nieuwbouw in Zeeland.