

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Apollopad / Al-
binonistraat Boxtel**

datum
16 mei 2022

opdrachtgever
Gemeente Boxtel

projectnummer
P03560

opgesteld door
DBo, RKo

i.a.a.
CVe

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Apollopad / Albinonistraat Boxtel

Aanleiding

De gemeente Boxtel is samen met Woonstichting JOOST voornemens het oude schoolgebouw aan het Apollopad / Albinonistraat in Boxtel te slopen, zodat op die plek een nieuw appartementengebouw met 27 sociale huurwoningen kan worden opgericht.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet 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 waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'maatschappelijk' gewijzigd naar 'wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is

het uitgangspunt dat niet méér dan 27 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het beoogde woonprogramma van het initiatief bestaat uit een appartementengebouw met 27 sociale huurwoningen (figuur 1). De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 60 m². Het concept ontwerp gaat uit van de begane grond plus 2 verdiepingen. In het gebouw is ook een lift aanwezig. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep van jongeren/starters tot oudere huishoudens.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 27 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht 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;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020;
- Brabantse Agenda Wonen 2017;
- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020;
- Monitor Bevolking en Wonen, versie september 2020;
- Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant West 2018;
- Woonwensenonderzoek Regio Noordoost Brabant 2019;
- Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011;
- Beleidsprogramma 2018-2022;
- Buxtelse Woonvisie 2016-2025;
- Woonwensenonderzoek Buxtel 2019.

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woning-*

bouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 27 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een voormalige school naar een woningbouwlocatie.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 27 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen beleid

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

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.



Figuur 1: Impressie 27 appartementen Apollopad / Albinonistraat (Hilkerinkbosch Architecten, 23-07-2020)

- Bovendien wordt een vrijstaand schoolgebouw gesloopt om de nieuwe woningen te realiseren, wat betekent dat de beschikbare ruimte zo goed mogelijk wordt benut en er gebruik wordt gemaakt van leegstaand vastgoed. Ook dit is in lijn met het provinciaal beleid.
- Op regionaal niveau is de sociale huursector één van de focusthema's. De druk op het sociale segment is groot en verwacht wordt dat deze druk nog verder zal toenemen. Het initiatief realiseert sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan een belangrijke regionale opgave.
- De gemeente Boxtel ziet woningbouw als een grote uitdaging. Het is belangrijk om meer woningen te bouwen en op zoek te zijn naar geschikte bouwlocaties, het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat draagt hier concreet aan bij. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de gestelde opgaven voor de gemeente Boxtel:
 - Voldoende betaalbare woningen realiseren, door in te zetten op sociale huurwoningen.
 - Voor deelgebied Oost specifiek inzetten op het vrijkomen / herbenutten van vrijkomende schoollocaties. Het initiatief vult deze opgave door op de vrijkomende locatie woningbouw te realiseren.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisc Bewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Boxtel en het secundaire verzorgingsgebied subregio 's-Hertogenbosch e.o.

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

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 27 appartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Boxtel toe. Eenzelfde trend geldt voor de hele subregio 's-Hertogenbosch. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Boxtel van circa 1.170 woningen tot 2030. In de subregio 's-Hertogenbosch ligt de woningbehoefte tot 2030 op 20.340 woningen.
- Om in de toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Boxtel zichzelf de ambitie gesteld om tussen 2014 en 2025 in totaal per saldo 1.315 woningen toe te voegen. Anno 2020 zijn er per saldo 210 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De toename van het aanbod blijft achter bij de vraag.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Boxtel (710 woningen) om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien (1.170 woningen). Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 460 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 27 appartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 27 sociale huurappartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat in Boxtel voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In het landelijk gebied in de regio Noordoost Brabant is een tekort aan huurappartementen geschikt voor starters en voor doorstromers vanaf 65 jaar. Er is met name een tekort aan betaalbare huurwoningen (€442-633, prijspeil 2022), maar ook in de andere huursegmenten is de vraag groter dan het aanbod. Met de realisatie van 27 sociale huurwoningen (appartementen) voegt het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat juist die woningen toe waaraan in de regio een tekort is.
- Ook in de gemeente Boxtel bestaat een tekort aan huurappartementen. Deze vraag komt vooral van starters en doorstromers vanaf 65 jaar. Zij zijn veelal op zoek naar kleinere huurwoningen in de sociale huursector. Met het realiseren van 27 sociale huurappartementen van 60 m² voorziet het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat in een kwalitatieve behoefte aan kleinere, sociale huurappartementen. De levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor zowel starters als doorstromers vanaf 65 jaar (lift aanwezig).
- De gemeente Boxtel heeft de ambitie gesteld om meer sociale huurwoningen te realiseren aangezien een groot deel van de toekomstige woningvraag zich voordoet in dit segment. Het initiatief voorziet in deze ambitie.
- Het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat speelt in op de woningmarktopgave die er ligt in Boxtel-Oost door woningen toe te voegen die geschikt zijn voor starters en jonge vestigers, en bij te dragen aan een verdere toevoeging van gestapelde huurwoningen in het gebied, ook geschikt voor oudere huishoudens.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen aan Apollopad / Albinonistraat onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Boxtel, en meer specifiek in Boxtel-Oost.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijk. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Het plangebied ligt midden in een woonwijk en wordt omringd door bestaande woningen. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 1 blijkt dat 61% van de verhuisbewegingen in de gemeente Boxtel voorkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente 's-Hertogenbosch (4%). Circa 72% van de verhuizingen in de gemeente Boxtel vindt plaats binnen de eigen gemeente én de subregio 's-Hertogenbosch e.o. Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Boxtel en het secundaire verzorgingsgebied als de subregio 's-Hertogenbosch. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Noordoost-Brabant verkend, waar de subregio 's-Hertogenbosch e.o. onderdeel van uitmaakt.

Tabel 1 Verhuissstromen gemeente Boxtel (CBS 2018)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Boxtel	Boxtel	61%
Binnen subregio 's-Hertogenbosch e.o.	Boxtel, Bernheze, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Vught, Boxtel, Haaren, Sint-Michielsgestel	72%

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

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

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 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 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 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.
- 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

Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant

West 2018 is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. De regio kiest om op vier thema's te focussen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. De sociale huursector is een breed thema en kent vele regionale aspecten. De druk op het sociale segment is groot, en verwacht wordt dat die druk nog zal toenemen vanwege de extramuralisering van de zorg en het duurder worden van de particuliere huur- en koopmarkt. Het aanbod van sociale huurwoningen en het beleid rond de sociale huursector verschilt per gemeente.

De op dat moment meest actuele provinciale behoefteprognose (2017) heeft de basis gevormd voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Daarbij wordt uitgegaan van de hoge prognoses, per gemeente, 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 portefeuillehoudersoverleg.

Gemeente Boxtel

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op het vlak van wonen noemt de structuurvisie dat een groei van circa 95 woningen per jaar in de periode 2010-2020 en van 50 woningen per jaar in de periode 2020-2030 het maximaal haalbare lijkt. Daarbovenop wordt rekening gehouden met een overcapaciteit van 30% wegens planuitval en vertraging.

De locatie van het planinitiatief (Apollopad / Albinonistraat) is in de structuurvisie opgenomen bij deelgebied 5 'De Gordel: de woonwijken rondom het Centrum'. Met als richtinggevend kaders:

- In de deelgebieden die de Gordel maken wordt de Dommel nog beter zichtbaar gemaakt;
- Het "Groen in de wijken, gericht op het wonen" wordt expliciet gemaakt door middel van een Groenstructuurplan en de wijkvisie Boxtel Oost;
- Met als nieuwe onderligger het nog af te ronden Woonwensenonderzoek, en een confrontatie daarvan met de bestaande woonkwaliteiten van Boxtel, wordt een 'categoriseringsplan' voor Boxtel geproduceerd; onderdeel daarvan is een logische spreiding van (zorg)voorzieningen;
- De mogelijkheden voor en de spreiding van woningbouw (inbreiding/transformatie, uitbreiding/afronding) worden in de context van categoriseringsplan afgewogen.

In het **Beleidsprogramma 2018-2022** wordt benoemd dat woningbouw een grote uitdaging is in Boxtel, waarbij de gemeente de realisatie van alle plannen, hard of zacht, die er liggen tot speerpunt maakt. Ook start Boxtel met de voorbereiding van (beperkte) woningbouw in 'de Oksel'. Waar mogelijk faciliteert Boxtel nieuwe woonconcepten. Ook bouwt Boxtel met het oog op doorstroming op de woningmarkt.

De gemeente stelt in de **Boxtelse Woonvisie 2016-2025** vijf opgaven centraal die de komende jaren prioriteit hebben.

- **Opgave 1:** Een betaalbare woning voor ieder huishouden. Ieder huishouden dat zich gebonden voelt aan Boxtel moet in Boxtel een passende woning voor een passende prijs kunnen vinden in de sociale huursector, de vrije huursector of de koopsector.
- **Opgave 2:** Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad.
- **Opgave 3:** Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen. Het gaat hierbij o.a. om ouderen, mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening (extramuralisering), arbeidsmigranten en vluchtelingen met een verblijfsstatus.
- **Opgave 4:** Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst. Zonder extra inspanningen kan Boxtel niet in de geraamde woningvraag voorzien, omdat plancapaciteit vooralsnog ontoereikend is. De gemeente is daarom altijd op zoek naar voldoende geschikte bouwlocaties. Het streven is om tussen 2014 tot 2025 in totaal per saldo 1.315 woningen toe te voegen.
- **Opgave 5:** Boxtel aantrekkelijke woongemeente. Voor deelgebied Oost, waar het initiatief onderdeel van uitmaakt, wordt prioriteit gegeven aan woningmarkt- en leefbaarheidsopgaven. Het vrijkomen / herbenutten van vrijkomende schoollocaties wordt als een opgave benoemd.

Conclusie beleidskaders

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

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginnel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen

binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt hierbij een vrijstaand schoolgebouw gesloopt, wat betekent dat de beschikbare ruimte zo goed mogelijk wordt benut en er gebruik wordt gemaakt van leegstaand vastgoed. Ook dit is in lijn met het provinciaal beleid.

- Op regionaal niveau is de sociale huursector één van de focusthema's. De druk op het sociale segment is groot en verwacht wordt dat deze druk nog verder zal toenemen. Het initiatief realiseert sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan een belangrijke regionale opgave.
- De gemeente Boxtel ziet woningbouw als een grote uitdaging. Het is belangrijk om meer woningen te bouwen en op zoek te zijn naar geschikte bouwlocaties, het initiatief aan Apollopod / Albinonistraat draagt hier concreet aan bij. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de gestelde opgaven voor de gemeente Boxtel:
 - Voldoende betaalbare woningen realiseren, door in te zetten op sociale huurwoningen.
 - Voor deelgebied Oost specifiek inzetten op het vrijkomen / herbenutten van vrijkomende schoollocaties. Het initiatief vult deze opgave door op de vrijkomende locatie woningbouw te realiseren.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht aan de hand van de cijfers van de **Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In september 2020 heeft de provincie Noord-Brabant de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente Boxtel in de periode 2020-2030 toeneemt met 2%, oftewel 500 personen. In de hele subregio 's-Hertogenbosch neemt het aantal huishoudens sterker toe namelijk met circa 6% (tabel 2).

Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Boxtel en de subregio 's-Hertogenbosch toe met respectievelijk 6% en 9%. De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de Provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er in de gemeente Boxtel een woningbehoefte bestaat van 1.170 woningen tot 2030. In de subregio 's-Hertogenbosch ligt een woningbehoefte van 20.340 woningen, waarvan circa de helft in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Tabel 2 Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Boxtel	30.805	31.080	31.310	2%
Subregio 's-Hertogenbosch	423.920	436.200	448.455	6%

Tabel 3 Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Boxtel	13.545	14.005	14.405	6%
Subregio 's-Hertogenbosch	188.605	197.800	206.455	9%

Tabel 4 Woningbehoefteprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Boxtel	13.400	14.015	14.570	+1.170
Subregio 's-Hertogenbosch	188.285	198.725	208.625	+20.340

Aanbod

De gemeente Boxtel telt ca. 13.400 woningen, waarvan ruim 10.000 in de kern Boxtel. In de woonvisie benoemt de gemeente altijd op zoek te zijn naar geschikte bouwlocaties, omdat de plancapaciteit ontoereikend is voor de geraamde behoefte. Het streven is om tussen 2014 tot 2025 in totaal per saldo 1.315 woningen toe te voegen. Inclusief compensatie voor sloop zijn dat er 145 per jaar. Gemiddeld lag de bouwproductie in Boxtel in de periode 2005-2015 daar ruim onder. Volgens de **Begroting 2021** (Gemeente Boxtel) is

naar verwachting pas 34% van deze totaalopgave in 2020 gerealiseerd, waarvan 20% sociale huurwoningen.

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant¹ blijkt dat de gemeente Boxtel tot 2029 1.375 plannen heeft, waarvan 710 met een harde status (tabel 5). Onderhavig planinitiatief is onderdeel van de zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien, namelijk 1.170 woningen (tabel 4). Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de gemeente Boxtel.

Conclusie

Het initiatief om 27 appartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Boxtel toe. Eenzelfde trend geldt voor de hele subregio 's-Hertogenbosch. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Boxtel van circa 1.170 woningen tot 2030. In de subregio 's-Hertogenbosch ligt de woningbehoefte tot 2030 op 20.340 woningen.

- Om in de toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Boxtel zichzelf de ambitie gesteld om tussen 2014 en 2025 in totaal per saldo 1.315 woningen toe te voegen. Anno 2020 zijn er per saldo 210 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De toename van het aanbod blijft achter bij de vraag en de gestelde ambitie.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Boxtel (710 woningen) om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien (1.170 woningen). Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 460 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 27 appartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

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

de gemeente Boxtel). Het regionale woningmarktonderzoek is vertaald naar de lokale situatie. In het **Woonwensenonderzoek Boxtel 2019** wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in de gemeente Boxtel. Hieruit blijken de aandachtspunten:

- Tekort aan huurappartementen: deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan grondgebonden koopwoningen.
- Tekort aan betaalbare koopwoningen (<€225.000), vooral voor starters.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€442-633, prijspeil 2022), vooral voor starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers (appartementen en grondgebonden woningen).
- Overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, waarvan relatief veel 65-plussers, een grote koopwoningen achterlaten. De vraag naar dit type woning komt vrijwel alleen van huishoudens jonger dan 65 jaar, en dan met name gezinnen met kinderen.

In de **Boxtelse Woonvisie 2016-2025** is de woningbehoefte tot 2025 schematisch weergegeven (figuur 2). Er is met name behoefte aan huurwoningen, met een bandbreedte van 25% tot 45% sociale huur. Deze bandbreedte is sterk afhankelijk van economische en maatschappelijke ontwikkelingen (c.q. het al dan niet doorstromen van senioren).

Voor Boxtel-Oost ligt de woningmarktopgave o.a. in het toevoegen van woningen voor starters en jonge vestigers, vanwege de aantrekkingskracht van de wijk op deze groepen. Voor oudere huishoudens die in de wijk willen doorstromen

Tabel 5 Plancapaciteit gemeente Boxtel, stand per 1 januari 2020²

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal
Harde plancapaciteit	685	25	710
Zachte plancapaciteit	585	0	665
Totaal	1.270	25	1.375

¹ Monitor bevolking en wonen, september 2020.

² De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er in de tabel kleine verschillen bestaan.

zijn er reeds de nodige geschikte woningen, echter is verdere toevoeging gewenst van bij voorkeur gestapelde huurwoningen (Boxtelse Woonvisie 2016-2025) Kortom, de accenten in de programmering voor Oost liggen op:

- **Woningen voor senioren in het sociale en in het vrije huursegment (++)**
- Toegankelijke koopwoningen voor doorstromende senioren (++)
- **Goede sociale huurwoningen voor starters (+)**
- Wonen met zorg voor kwetsbare inwoners (+)
- Betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen (+)

Kwalitatief aanbod

- Circa 60% van de woningen in de gemeente Boxtel bestaat uit koopwoningen. Ongeveer 30% van de woningen in Boxtel zijn appartementen (hoofdzakelijk koop).
- De woningvoorraad is gemêleerd. Ongeveer een derde bestaat uit sociale huurwoningen, een derde uit dure koopwoningen en een derde uit middeldure en goedkope duur- en vrije sector huurwoningen.
- De wijk Oost is een woonwijk gelegen tussen het centrum van Boxtel, de Rijksweg A2 en de Dommel. De wijk is gerealiseerd in de jaren '60 en '70 voor forenzen en

gezinnen. De wijk heeft relatief veel openbare ruimte. In de nabijheid van de Dommels zijn de duurdere koopwoningen gesitueerd. Inwoners missen een hart van de wijk. De wijk vergrijsd snel. De sociale samenhang is niet groot.

Kwalitatieve plancapaciteit

- In de **Woonvisie 2016-2025** wordt benoemd dat bijna de helft van de geplande woningen in het hoge prijssegment valt (> € 275.000). Ongeveer 40% van de plannen betreft koopappartementen. De gemeente heeft de ambitie om nieuwe plannen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de (verwachte) woningvraag. Dit betekent concreet het realiseren van meer huurwoningen in plaats van koopwoningen.
- De ambitie is gesteld om 25% tot 45% van het woningbouwprogramma in te vullen met sociale huur. Uit de **Begroting 2021** blijkt dat in 2020 20% van de gerealiseerde woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Het doel voor 2021 is om dit aandeel naar 23% te brengen.

Conclusie

Het initiatief om 27 sociale huurappartementen te realiseren aan Apollopad / Albinonistraat in Boxtel voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In het landelijk gebied in de regio Noordoost Brabant is een tekort aan huurappartementen geschikt voor starters en voor doorstromers vanaf 65 jaar. Er is met name een tekort aan betaalbare huurwoningen (€442-633, prijspeil 2022), maar ook in de andere huursegmenten is de vraag groter dan het aanbod. Met de realisatie van 27 sociale huurwoningen (appartementen) voegt het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat juist die woningen toe waaraan in de regio een tekort is.
- Ook in de gemeente Boxtel bestaat een tekort aan huurappartementen. Deze vraag komt vooral van starters en doorstromers vanaf 65 jaar. Zij zijn veelal op zoek naar kleinere huurwoningen in de sociale huursector. Met het realiseren van 27 sociale huurappartementen van 60 m² voorziet het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat in een kwalitatieve behoefte aan kleinere, sociale huurappartementen. De woningen zijn geschikt voor zowel starters als doorstromers vanaf 65 jaar (lift aanwezig).
- De gemeente Boxtel heeft de ambitie gesteld om meer sociale huurwoningen te realiseren aangezien een groot deel van de toekomstige woningvraag zich voordoet in dit segment. Het initiatief voorziet in deze ambitie.
- Het initiatief aan Apollopad / Albinonistraat speelt in op de woningmarktopgave die er ligt in Boxtel-Oost door woningen toe te voegen die geschikt zijn voor starters en jonge vestigers, en bij te dragen aan een verdere toevoeging van gestapelde huurwoningen in het gebied, ook geschikt voor oudere huishoudens.



Figuur 2: Netto woningbehoefte tot 2025 naar segment in de gemeente Boxtel (Woonvisie 2016-2025)