

Gemeente Boxtel, onderbouwing initiatief woningbouw plangebied Zonneweide-West, kern Liempde -concept -

Datum : 23 april 2020
Opdrachtgever : Gemeente Boxtel
Ter attentie van : Kerkweide ontwikkeling

Projectnummer : 211X09693
Opgesteld door : RV, AM

1. Achtergrond

Inleiding

In de tot de gemeente Boxtel behorende kern Liempde is het inbreidingsplan Zonneweide ontwikkeld voor het gebied tussen de Kerkheiseweg, Bergstraat en de Boxtelseweg. In totaal zullen hier ca. 56 woningen komen. Het plan bestaat uit twee delen, waarbij in het westelijke gedeelte, Zonneweide-West¹, 18 koopeengezinswoningen en 11 koopappartementen (of 6 koopappartementen en 5 huur appartementen) gerealiseerd zullen worden. De locatie van het project is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Liempde', volledig ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Toch is op grond van dit bestemmingsplan de realisatie van het project niet mogelijk. Om de ontwikkeling van dit westelijke plandeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In verband hiermee dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden, hetgeen in onderhavige notitie gebeurt.

Plangebied, programma en planopzet

Het plandeel Zonneweide-West (groen gearceerd) is gelegen aan op het onbebouwde midden-terrein tussen de Kerkheiseweg en de Bergstraat, doorlopend tot aan de achtertuinen van de Boxtelseweg. Dit gedeelte wordt ontwikkeld door enkele particuliere grondeigenaren. Het Plandeel oost wordt door Earth & Eternity verder uitgewerkt.

¹ Deze locatie wordt ook wel Kerkweide genoemd.

Figuur 1: Plangebied



Het beoogde programma voor plandeel Zonneweide-West bestaat uit:

- 6 stuks, 3x 2-ondereenkapwoningen, bij de entree van de wijk aan de Kerkheiseweg, geschikt als doorstart gezinswoningen, inhoud 500-575 m³, prijsklasse € 330.000,- tot € 380.000,-;
- 11 appartementen in een bouwblok 2-laags in het middengebied, bestemd voor alleenstaande jongeren en/of ouderen. Oppervlakte 65/70 m², prijsklasse € 160.000,- tot € 185.000,-;
- 10 een gezins-/starterswoningen in 3 bouwblokken en 2 stuks 3x 2-ondereenkapwoningen aan middengebied georiënteerd, inhoud 320-390 m³, prijsklasse € 225.000,- tot € 290.000,-.

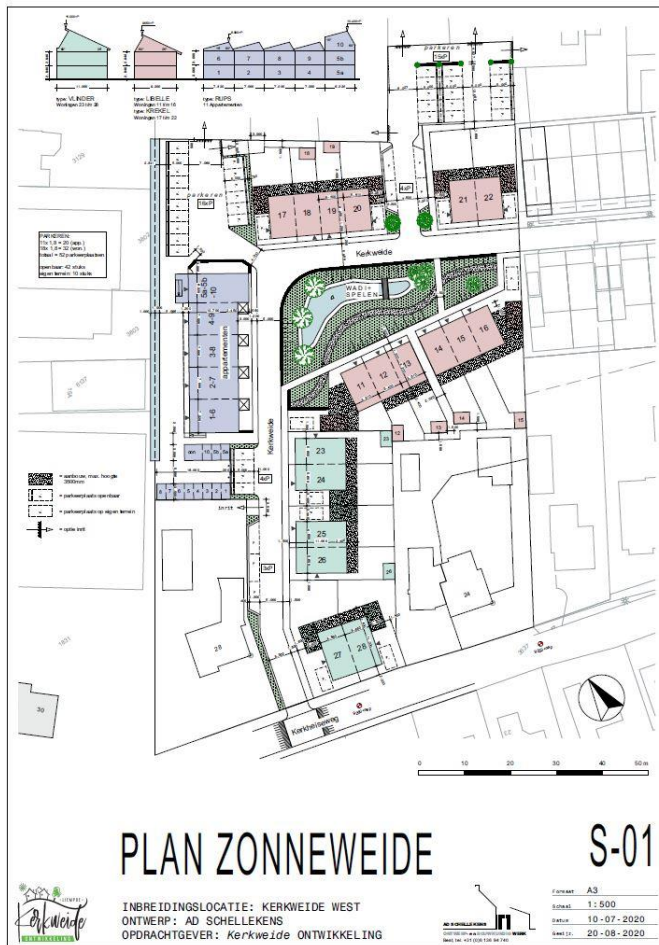
Er wordt gestreefd naar de realisatie van “Nul op de Meterwoningen” om mee te gaan in de nieuwste trends met betrekking tot de duurzaamheid. Zonneweide-West krijgt verder een dorpse uitstraling en dorps karakter. Er is daarbij gekozen voor een doorlopende verkeersstructuur waarbij aan de Kerkheiseweg voor elk plandeel een toegang gemaakt kan worden.

Vanaf de toegangsweg (Kerkheiseweg) heeft de bebouwing een open karakter. De twee-ondereen-kapwoningen vormen de overgang van de vrijstaande woningen aan de Kerkheiseweg naar de nieuwbouw. De bestaande woning die dicht aan de Kerkheiseweg is gelegen, vervalt. Hiervoor komt een geschakelde twee-onder-een-kapwoning 2 meter terug t.o.v. de huidige rooilijn, om een ruimere entree naar de wijk te creëren.

Vanuit de toegang Kerkheiseweg wordt een groen middengebied gecreëerd met een “wadi” en speelgelegenheid. De appartementen zijn georiënteerd met de woonruimte op dit open middengebied. De achtertuinen van de woningen zijn gelegen aan de tuinen van de bestaande woningen.

De aan de woonstraat gelegen 4 bouwblokken bestaan uit een-gezins-/starterswoningen.

Figuur 2: Stedenbouwkundig plan 20 augustus 2020



Het parkeren is zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien en daarnaast zijn er parkeercoffers in het plangebied aanwezig, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm (11 app. x 1,8 en 18 woningen x 1,8 = 52,2 parkeerplaatsen)

2. De Ladder voor duurzame verstedelijking

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 Zonneweide-West 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 bestemming wonen en de omliggende bebouwing met bestemming wonen), richt de ladderonderbouwing zich specifiek op de behoefte aan de ontwikkeling.

Marktgebied

De gemeente Boxtel maakt deel uit van de regio Noordoost-Brabant (Agri Food Capital). Samen met de gemeenten Bernheze, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught vormt de gemeente Boxtel de subregio 's-Hertogenbosch-Oss. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio en subregio bepaald te worden.

Uit een analyse van de verhuisbewegingen in de gemeente Boxtel blijkt echter dat het grootste deel van de verhuizingen (ca. 60%) binnen de gemeente plaatsvindt. Het primaire verzorgingsgebied wordt daarmee afgekaderd als de gemeente Boxtel, het secundaire verzorgingsgebied bedraagt de subregio 's-Hertogenbosch-Oss.

Specifiek voor de kern Liempde (ca. 4.900 inwoners, incl. buitengebied) geldt dat hier de afgelopen jaren heel weinig nieuwbouw heeft plaats gevonden, terwijl er wel indicaties zijn voor een grote vraag naar woningen in de kern vanuit de eigen bevolking. Daarmee is naar verwachting het marktgebied vooral lokaal van aard.

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

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 2016 – 2025, gemeente Boxtel (Compaenen, 10 maart 2016);
- Regionaal woonwensenonderzoek 2015 (2 maart 2016) *Gemeenten Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, 's-Hertogenbosch, Oss, Schijndel, Vught*;
- Structuurvisie Verfrissend Boxtel, 2011;
- Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (8 december 2016);
- Woningbouwprogramma gemeente Boxtel;
- Woningbouwlocaties Liempde, mei 2015.

Kwantitatieve behoefte

Subregionaal

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, zal de regio de komende jaren een aanzienlijke woningbouwopgave kennen. De Regionale Agenda Wonen 2016 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.

Uit de jaarlijkse, provinciale overzichten van de zachte en harde plancapaciteiten van gemeenten blijkt dat de totale beschikbare plancapaciteit elk jaar, in de periode vanaf 2008, afneemt. In totaal is er voor de periode 2016-2025 in de sub 's-Hertogenbosch e.o. plancapaciteit voor ca. 19.160 woningen, waarvan 10.065 in de harde plancapaciteit zijn opgenomen. De plannen kunnen hierdoor voor 91 procent voldoen aan de geprognosticeerde woningbouwopgave. Kijkende naar de harde plancapaciteit dan is dit slechts 53%.

Figuur 3: Opgave en capaciteit regio 's-Hertogenbosch e.o. en gemeente Boxtel (bron: regionale agenda wonen, 2016)

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO 'S-HERTOGENBOSCH E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
MIDDELLANGE TERMIJN	prognose	verwachte	benodigde				
2016 t/m 2025	2014 ¹⁾	sloop ²⁾	capaciteit				
						<100%	<<100%
'S-HERTOGENBOSCH E.O.	19.125	1.830	20.955	19.160	10.065	91%	48%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	16.330	1.470	17.800	16.470	8.720	93%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.795	360	3.155	2.690	1.345	85%	43%
GEMEENTEN							
BERNHEZE	1.785	140	1.925	985	680	51%	35%
BOXTEL	1.320	130	1.450	995	185	69%	13%
HAAREN	510	80	590	900	395	153%	67%
'S-HERTOGENBOSCH	7.365	780	8.145	8.650	4.155	106%	51%
HEUSDEN	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%
OSS	4.015	280	4.295	3.335	2.210	78%	51%
SINT-MICHIELSGESTEL	965	150	1.115	795	765	71%	69%
VUGHT	815	200	1.015	1.055	515	104%	51%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannen niet al in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Binnen de gemeente Boxtel bedraagt volgens de tabel de woningbouwopgave 1.320 woningen, vrijwel gelijk aan de opgave in 2015. Inclusief de verwachte sloop komt de benodigde capaciteit neer op 1.450 woningen in de periode 2016 -2025. Hiervan is ten tijde van het schrijven van de Regionale Agenda Wonen 2016 69 procent (995 woningen) opgenomen in de plancapaciteit, maar slechts 13 procent (185 woningen) behoort tot de harde plancapaciteit.

De feitelijke woningvoorraad in de gemeente Boxtel bedroeg in 2017 13.308 woningen, terwijl de geprognosticeerde woningvoorraad tot en met 2025 14.195 bedraagt en tot 2030 14.658 bedraagt. De benodigde capaciteit bedraagt daarmee voor de kortere termijn (2025) 887 woningen en voor de iets langer termijn (2030) 1.350 woningen. Daar staat tegenover dat de plancapaciteit in 2017 1.130 woningen betrof, waarvan slechts 135 als hard te bestempelen is.

Uitgaande van bovenstaande cijfers moeten er tot en met 2025 jaarlijks gemiddeld ca. 110 woningen gebouwd worden. In de periode 2010 t/m 2017 zijn er, afgaande op de afgegeven bouwvergunningen van de gemeente Boxtel, jaarlijks slechts ca. 45 nieuwe woningen gerealiseerd. Vooral de laatste jaren zijn er heel weinig bouwvergunningen afgegeven zoals navolgende tabel aangeeft.

Tabel 1: Afgegeven bouwvergunningen gemeente Boxtel

Jaar	Aantal	Jaar	Aantal
2010	118	2014	101
2011	12	2015	18
2012	49	2016	12
2013	33	2017	21

De grootste woningbouwlocaties in de gemeente is het gebied “Selissen” in het noorden van de kern Boxtel. Hier zullen ca. 465 woningen gerealiseerd worden. Een tweede grotere locatie is “Achter Den Eijngel” in de kern Lennisheuvel. Hier kunnen tussen 2018 en 2026 gefaseerd ca. 85 woningen komen. Daarmee zou er binnen de gemeente Boxtel ook nog ruimte zijn voor het toevoegen van de 29 woningen aan de Kerkheiseweg in Liempde.

Liempde

Op basis van de provinciale prognoses is de woningbouwopgave voor de kern Liempde bepaald en beschreven in de rapportage ‘Woningbouwlocaties Liempde, 2015’. Voor de periode 2015 – 2025 wordt het aantal benodigde woningen binnen de kern Liempde geschat op 215 woningen.

Tabel 2: Benodigde aantallen nieuwe woningen

Locatie	Gemeente Boxtel	Liempde
2015 – 2020	790	130
2020 – 2025	520	85
2025 – 2030	330	55
Totaal	1.640	270

Bron: Woningbouwlocaties Liempde 2015-2025, gebaseerd op provinciale prognoses

In Liempde zijn voor het zuidoostelijke uitbreidingsgebied Hamsestraat-Rodeweg inmiddels plannen ontwikkeld voor de realisatie van ca. 80-100 woningen. De provincie heeft echter aangegeven dat er vanwege de landschappelijke invulling op deze locatie maximaal slechts 40 woningen mogen komen. Wel zou dit aantal via de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimte-regeling eventueel nog iets hoger uit kunnen komen. Dit wordt momenteel onderzocht.

In de rapportage ‘Woningbouwlocaties Liempde 2015 -2025’ staan de verschillende woningbouwlocaties geformuleerd voor de genoemde periode. De Smaldersestraat en de Hamsestraat vormen de grootschalige woningbouwprojecten, maar zijn buiten het stedelijk gebied gelegen. De vier andere locaties zijn inbreidingslocaties. Aan enkele van deze locaties kleven echter ook nadelen. Zo is de ontwikkeling van de locatie aan de Vendelstraat alleen mogelijk in combinatie met de vernieuwing van het omliggende woningbestand, waardoor onduidelijk is hoeveel woningen hier gebouwd kunnen worden. Hier staat tegenover dat op de locatie Zonneweide (= Boxtelseweg-Kerkheiseweg) door een efficiënt ruimtegebruik meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan eerder is geraamd (56 in plaats van 15-20).

Tabel 3: Geraamde capaciteit woningbouwlocaties Liempde

Locatie	Aantal woningen (ruimte)
Boxtelseweg – Kerkheiseweg (inbreiding)	15 - 20
Cattestraat (inbreiding)	5 - 8
Vendelstraat (inbreiding)	
Nieuwe Erven – Kerkheiseweg (inbreiding)	9 – 12
Smaldersestraat (uitbreiding)	30 – 40
Hamsestraat (uitbreiding)	80 – 200
Totaal	139 - 280

Bron: Woningbouwlocaties Liempde 2015-2025

Bovenstaande capaciteitsraming is door de gemeente Boxtel vertaald naar het volgende woningbouwprogramma tot 2030:

Locatie	Aantal woningen	Periode
Hamsestraat-Roderweg	80	2020-2024
Woon-werklocatie Hamsestraat	11	2020
De Punder	3	-
Boxtelseweg-Kerkheiseweg	50	2020-2021
Smaldersestraat	80	2029-2030
Pastorie Liempde	10	2021

Bovenstaande laat dus zien dat er duidelijk kwantitatieve behoefte is aan woonlocaties passend in zowel de regio, gemeente Boxtel als de kern Liempde.

Kwalitatieve behoefte

Groei aantal huishoudens en lichte vergrijzing

In het hiervoor benoemde regionale woningbehoefteonderzoek, wordt ook stilgestaan bij de kwalitatieve behoefte binnen de regio en op gemeenteniveau. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat de gemeente Boxtel te maken krijgt met een afnemende bevolkingsgroei. Daarentegen neemt het aantal huishoudens de komende jaren wel toe, voornamelijk het aantal eenpersoons-huishoudens.

Tabel 4: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Boxtel

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Aantal inwoners	30.670	30.830	30.910	30.915	+0,8%
Aantal huishoudens	13.405	13.680	14.060	14.400	+7,4%

De samenstelling van de bevolking zal in diezelfde periode wijzigen. Prognoses laten zien dat het aandeel 65-plussers toe zal nemen, waardoor er de komende jaren sprake zal zijn van vergrijzing². Zo zal het aandeel 65-74jarigen toenemen van 12,6% in 2017 tot 13,5% in 2030 en het aandeel 75-plusser van 8,1% naar 14,1%.

De bevolking van Liempde kenmerkt zich verder door relatief lage percentages huishoudens met een laag inkomen en migranten.

² Bevolkingsprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2017

Kenmerken woningaanbod

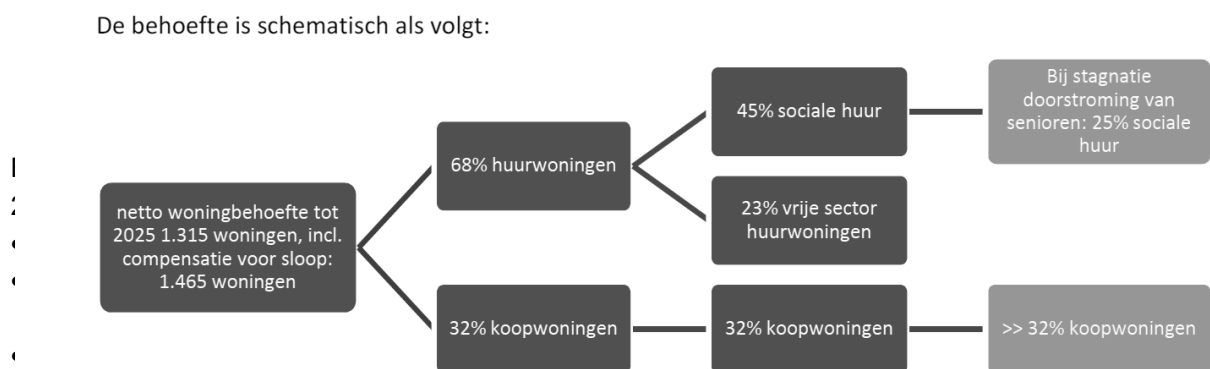
De gemeente Boxtel telt op dit moment circa 13.300 woningen, waarvan ruim 10.000 in de kern Boxtel. Ongeveer een derde van deze woningen bestaat uit sociale huurwoningen, een derde uit dure koopwoningen (met een waarde van € 275.000 of meer) en een derde uit middeldure en goedkope koop- en vrije sector huurwoningen. Het aantal huurwoningen in de vrije sector is echter zeer beperkt. Het merendeel van de woningen zijn grondgebonden en 30 procent bestaat uit appartementen.

De ruim 1.900 woningen in de kern Liempde bestaan voor het overgrote deel uit eengezinshuizen (93%) en uit koopwoningen (80%)³. Slechts een klein deel van de woningvoorraad in de kern Liempde bestaat uit sociale huurwoningen (ca. 13%). De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen ligt met ca. € 307.000,- (2017) ook op een relatief hoog niveau. In 2015 hadden slechts 54 woningen in Liempde en Lennisheuvel een waarde die lager dan € 185.000,- lag. Dit maakt deze kleine kernen in de gemeente minder toegankelijk voor huishoudens met lagere inkomens (bijvoorbeeld starters op de woningmarkt). Door de inwoners van deze dorpen wordt dit dan ook als een belangrijk probleem gezien⁴.

Woonwensenonderzoek en Gemeente Boxtel Woonvisie 2016-2025

In 2015 is in de gemeente Boxtel een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente veel vraag is naar huurwoningen. Deze vraag is met name afkomstig van de oudere huishoudens en starters. Beide doelgroepen hebben vaker de voorkeur voor een huurwoning dan een koopwoning. Bij het interpreteren van de vraag van de groep ouderen moet wel worden bedacht dat deze doelgroep hun woonwensen vaak niet omzetten in een verhuizing. De doorstromers willen het liefst een grondgebonden koopwoning.

Figuur 4: Schematische weergave woonwensenonderzoek



De behoefte ligt tussen 25% en 45% in de sociale huur. Verkoop van sociale huurwoningen vermindert de beschikbaarheid in het sociale segment. In dat geval is compensatie door nieuwbouw nodig om in te kunnen blijven spelen op de behoefte. Dat geldt niet bij verkoop aan scheefhuurders. In dat geval komt beschikbaar niet de beschikbaarheid voor de doelgroep onder druk.

³ CBS 2019
⁴ Gemeente Boxtel, Woonvisie 2016-2025

Binnen de opgave met betrekking tot het vraaggericht bouwen is er in de woonvisie bijzondere aandacht gevraagd voor de volgende typen woningen in het woningbouwprogramma:

- A. grondgebonden woningen voor middeninkomens (waaronder kleine huishoudens /starters) in het vrije huursegment;
- B. woningen voor senioren in het sociale en vrije huursegment;
- C. goedkope sociale huurwoningen voor starters (bij voorkeur met tijdelijke huurcontracten, zodat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep);
- D. wonen met zorg voor kwetsbare inwoners;
- E. innovatieve (permanente en tijdelijke) woonvormen voor arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden;
- F. betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen;
- G. betaalbare koopwoningen, in middeldure en dure segment voor senioren die willen doorstromen uit hun gezinswoning;
- H. ruimte voor particuliere wooninitiatieven.

Deze doelstellingen zijn binnen de woonvisie vertaald naar de kern Liempde. Binnen deze kern is het van belang om vooral de mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen te vergroten, en beperkt voor de doelgroep senioren. Het toevoegen van woningen in de huursector en woningen voor kleine huishoudens zal zorgen voor een evenwichtigere opbouw van de woningvoorraad. De aangegeven accenten in de woningbouwprogrammering zijn:

- woningen voor senioren in het sociale en het vrije huursegment;
- goede sociale huurwoningen voor starter;
- betaalbare koopwoningen voor doorstromende senioren.

Het programma voor Zonneweide-West omvat koopwoningen voor starters, jonge gezinnen en senioren door de realisatie van betaalbare appartementen en eengezinswoningen. Tevens bestaat de mogelijkheid dat van de 10 koopappartementen er 5 worden aangeboden als huurappartementen. Daarmee sluit het project goed aan bij de hoofddoelen van de woonvisie voor Liempde.

De structuurvisie 'Verfrissend Bostel' uit 2011 is tevens de opgave geformuleerd om te komen tot meer differentiatie en variatie binnen het woningaanbod. In de structuurvisie worden de concrete doelstellingen en projecten, zoals geformuleerd in de rapportage integraal dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP), overgenomen. Er dient onder meer speciale aandacht te zijn voor het vernieuwen en verbeteren van de seniorenhuisvesting. De woningbouw in de kern Liempde moet zich daarbij met name concentreren op een klein aantal inbreidingslocatie en één groot-schalige uitbreidingslocatie aan de rand (Hamsestraat). Aangezien Zonneweide een inbreidingslocatie is en ook als zodanig is aangemerkt, voldoet het planinitiatief aan deze richtlijn.

3. Conclusies

- Op subregionaal niveau kan de woningbehoefte tot 2025 met de bestaande totale plancapaciteit redelijk ingevuld worden. Dat geldt echter niet als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit. In de gemeente Boxtel is voor deze periode de verwachte woningvraag (1.450 woningen) in omvang echter aanzienlijk groter dan de totale plancapaciteit (1.130 woningen). Vooral de harde plancapaciteit is met 135 woningen erg laag. Het initiatief om 29 woningen op de locatie Zonneweide-West in Liempde 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 kern Liempde overtreft de vraag de plancapaciteit eveneens, vooral nu er door de provincie is aangegeven dat er veel minder op de locatie Hamsestraat - Roderweg gebouwd kan worden dan gepland was. Ook in Liempde is sprake van een kwantitatieve behoefte.
- De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Liempde (en Lennisheuvel) is onderschreven door de gemeente Boxtel, onder meer in de recente Woonvisie 2016-2025. De gemeente heeft de behoefte vertaald in een concreet woningbouwprogramma voor de kern Liempde.
- Vanuit het beleid van de gemeente blijkt dat er in kwalitatieve zin in Liempde vooral behoefte is naar mogelijkheden voor met name starters en jonge gezinnen om zich te vestigen en daarnaast in beperkte mate ook naar woningen voor senioren. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Gezien het beoogde programma sluit het planinitiatief hier voor het overgrote deel bij aan en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- Aangezien het planinitiatief Zonneweide-West een inbreidingslocatie betreft, sluit het planinitiatief ook in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.
- De realisatie van Zonneweide draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in de gemeente: naast het "centrumdorp" woonmilieu in Boxtel-kern, dat nog versterkt wordt met de realisatie van onder meer de woonwijk Selissen, wordt ook het dorpse woonmilieu in de kleinere kernen van de gemeente versterkt.