

project
Ladder Duurzame Verstedelijking, 84 woningen Hilvarenbeek

datum
1 december 2020

opdrachtgever
Gemeente Hilvarenbeek

projectnummer
P03247

opgesteld door
GW, LVe

i.a.a.
TA, AD

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

De gemeente Hilvarenbeek is voornemens de gronden binnen het project 'Gelderakkers' verder te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het gaat om een gedifferentieerd programma van 84 grondgebonden woningen; vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 84 woningen niet toegestaan. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 84 woningen. 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 'Agrarisch' 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 84 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

Tabel 1 toont het beoogde woningbouwprogramma van Gelderakkers 2, met maximaal 84 grondgebonden woningen.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Huur / koop	Prijssegment	Type Woning	Aantal
Huur	Sociale huur	Rijwoningen	13
	Middelduur	Rijwoningen	7
Subtotaal huur			20
Koop	Goedkope koop (< € 200.000)	CPO / rijwoningen	13 – 17
	Middeldure koop (€ 200.000 - € 350.000)	CPO / rijwoningen	13 – 17
	Levensloopgeschikt (< €300.000)	rijwoningen / tweekappers	17 – 21
	Dure koop (> € 350.000)	tweekappers / vrijstaand	9 – 22
Subtotaal koop			max. 64
Totaal			max. 84

Het betreft koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten. Naast koopwoningen worden er ook koopwoningen voor starters gerealiseerd. Deze woningen zijn gelimiteerd qua prijs en afmeting. Daarnaast worden er ook levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Woningcorporatie Leystromen zal een aantal woningen in de sociale huursector realiseren. Figuur 1 toont tevens het woningbouwprogramma van Gelderackers 2 en de locatie van de te realiseren woningen.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 84 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:

- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Monitor Bevolking en Wonen, versie september 2020



Figuur 1: Woningbouwprogramma Gelderackers 2

- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020
- Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant (2017)
- Structuurvisie Hilvarenbeek (2010)
- Woonvisie 2020-2030 (2019)
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2016)
- Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018)
- CBS Statline

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 84 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Binnen deze aanduiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van maximaal 84 woningen. 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, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 84 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 84 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Het provinciale en gemeentelijke beleid zet in op het realiseren van **vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens.
- Regionaal wordt ingezet op zowel inbreidingsmogelijkheden als uitbreidingsplannen. In de gemeente Hilvarenbeek kunnen enkel de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op en niet-traditioneel ingevulde, **kwalitatieve afronding van de dorpsranden**, zoals Gelderakkers 1 en 2. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, **in het bijzonder ook voor plannen die een programma met betaalbare woningen** realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).
- Door de gemeente wordt niet geënt op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit **woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen** wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, **aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters en ouderen**.
- Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om bij nieuwe initiatieven **aan te sluiten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030**. De verhouding koop- en huurwoningen en de verschillende segmenten binnen het planinitiatief voldoen aan het streefprogramma.

- Ten aanzien van sociale huurwoningen ambieert de gemeente vooral **grondgebonden, levensloopbestendige woningen** te realiseren. Daarnaast dient bij een project van meer dan 20 woningen **minimaal 15% in het sociale segment** te worden gebouwd. Bij het planinitiatief is dit het geval.
- Daarnaast worden nieuwe woningbouwinitiatieven (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030:
 - *Locatiecriteria:* De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van het plangebied, op de Bolakker aan de westzijde ten noorden van het plangebied en op Gelderakkers 1 aan de oostzijde. Hiermee voorziet het plan in zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit doordat de sloot die door het plangebied heen loopt als natuurlijke draager door het plan is verwerkt.
 - *Stedenbouwkundige criteria:* De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van stad naar land geleidelijk te laten verlopen is de bebouwing aan de noordzijde, tegen de bestaande bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en is er veel ruimte voor groen. Door het realiseren van drie typen grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) die in verschillende bouwblokken ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn, is er sprake van afwisseling. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het parkeren grotendeels buiten zicht plaatsvindt in de vorm van parkeerkoffers tussen de woningen. Hiermee is er sprake van een duurzame invulling van de

ruimte en voldoet het planinitiatief aan de nota Dorps Bouwen.

- *Invulling kwalitatieve behoefte:* Uit de Woonvisie 2020-2030 blijkt dat in de kern Hilvarenbeek een gebrek is aan goedkope koopwoningen (tot €200.000). Ook dienen er twee-onder-een-kapwoningen te worden toegevoegd. Het planinitiatief realiseert onder andere (goedkope) starterswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast voorziet het planinitiatief in de toevoeging van minimaal 17 levensloopgeschikte woningen. Door de mix van huur- en koopwoningen in diverse prijssegmenten, gericht op diverse doelgroepen, waaronder ook CPO-woningen, is er sprake van een actueel woonconcept. De verdere toetsing van de kwalitatieve behoefte is hierna uitgewerkt.

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 kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Hilvarenbeek en secundaire verzorgingsgebied regio Midden-Noord-Brabant. Op dit niveau worden tevens afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's.

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

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 84 grondgebonden woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek en de regio Midden-Noord-Brabant toe. 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 Hilvarenbeek van 570 woningen tot 2030. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt de woningbehoefte in het landelijk gebied van de regio tot 2030 op 1.365 woningen, in de gehele regio zijn dat 21.595 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit is ook het geval wanneer het beleidsmatige streven van 70% van de woningbehoefte als harde plancapaciteit wordt meegenomen. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Gelderackers 2 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 84 grondgebonden woningen, waarbij wordt ingezet op een programma van koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten en verschillende typologieën, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Midden-Brabant bestaat er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dure segmenten blijven overheersen, terwijl de markt om meer goedkope(re) koop- en huurwoningen vraagt, ook met het oog op doorstroming. Het initiatief speelt hierop in door sociale woningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen te realiseren.

- Er is in zowel de sociale huursector als in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor zowel starters en jongeren als ouderen. Het initiatief speelt daarop in doordat specifiek gericht wordt op onder andere op starters en ouderen. Ook wordt met het initiatief ingespeeld op de vraag naar levensloopgeschikte woningen (minimaal 17 woningen).
- Daarnaast bestaat er vraag eengezinswoningen voor jongeren. In het bijzonder is er in de kern Hilvarenbeek een gebrek aan goedkope koopwoningen tot € 200.000. Door het realiseren van 24 (CPO-)woningen voor starters (goedkope koop, tot € 200.000) wordt in deze behoefte voorzien.
- Het realiseren van twee-onder-een-kapwoningen is gewenst om doorstroming te bevorderen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van minimaal 10 twee-onder-een-kapwoningen.
- In het woonbehoefteonderzoek van de gemeente Hilvarenbeek blijkt dat ca. 6% van de respondenten behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO. De beoogde ontwikkeling geeft hieraan gehoor door de realisatie van 24 CPO starters woningen.
- Het planinitiatief kan worden aangemerkt als een combinatie van een dorps en landelijk woonmilieu. Naar beide woonmilieus is veel vraag, waarbij het accent qua vraag ligt bij het landelijke woonmilieu.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 84 woningen 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 Hilvarenbeek.

Gesitueerd buiten 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 bestemmingsplan 'Gelderakkers' (vastgesteld op 27-06-2013) de bestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
 - Het plangebied vormt met aan de noordzijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijden vrijstaande woningen en agrarische gronden een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch'.
 - Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hilvarenbeek zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 84 grondgebonden woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de woningbehoefte in Hilvarenbeek. In de gemeente Hilvarenbeek zijn nog twee woningbouwlocaties aangewezen, maar hebben een aanzienlijk kleinere omvang dan Gelderakkers 2¹. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Hilvarenbeek, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit aan andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied.
 - Beleidsmatig wordt ruimte geboden om, naast woningbouw op inbreidingslocaties, ook woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. In de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 wordt het afronden van het project Gelderakkers 2 als belangrijk onderdeel gezien in het realiseren van deze ambitie.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Hilvarenbeek, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies (o.a. basisschool en kinderopvang) wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

¹ Perspectief op Wonen en Woningbouw 2020, Hart van Brabant (2019)

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/woonplaats².

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 60% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Hilvarenbeek. Dit is ruim de helft van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Daarnaast mag de regio Midden-Noord-Brabant niet worden genegeerd. Circa 26% van de verhuisbewegingen naar Hilvarenbeek komt uit de regio Midden-Noord-Brabant. Deze re-

gio wordt daarmee gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 86% van alle verhuisbewegingen. Daarnaast maken de gemeenten behorende tot de regio Midden-Noord-Brabant op regionaal niveau afspraken over de woningbouwprogramma's.

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 Hilvarenbeek behoort tot de woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant.

Provincie

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 natuurbescher-

ming, 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 herstructureerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Aan de hand van zes richtinggevende principes en zes vervolgvactiteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. Richtinggevende principes:

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Hilvarenbeek

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Hilvarenbeek	Hilvarenbeek	60%
Vanuit regio Midden-Noord-Brabant	Hilvarenbeek, Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk	25,9%
Totaal		85,9%

² CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen.

1. **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren** – en op het herbesteden van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. **Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’** binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. **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.
4. **Ontwikkelen van 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. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.
5. 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 –programming.**
6. **Versterken van samenwerking** op de regionale woningmarkt en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)
Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de regio Midden-Noord-Brabant wordt aangegeven dat er een procesvoorstel is gemaakt om het Regionaal Woonkader en het Perspectief op wonen en woningbouw – Hart van Brabant samen te voegen. Tevens worden de woonthema’s (opnieuw) benoemd waar de komende jaren in regionaal verband aan wordt gewerkt.
- Verder wordt genoemd dat het Perspectief op wonen en woningbouw – Hart van Brabant geactualiseerd is in 2019.

Regio

Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maakt de provincie samen met de regiogemeenten afspraken over de regionale woningbouwopgave. Het rapport omvat de volgende afspraken:

- De kwalitatieve vraag naar woningen is steeds dynamischer. De veranderende woningmarkt en woningbehoefte vragen om maatwerk en daarmee om flexibiliteit in plannen en afspraken.
- Het is noodzakelijk om binnen de gemeentelijke woningbouwprogramma’s voldoende flexibiliteit te houden om in te kunnen spelen op de nieuwe realiteit en nieuwe kansen. Het streven is om de harde bestemmingsplancapaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave.
- De regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is richtinggevend voor de gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.
- Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogramma uit van de maximale woningbouwopgave.

Perspectief op wonen en woningbouw 2020 – Hart van Brabant (2019)

Het rapport volgt de lijn van de woonvisies van de gemeenten in de regio Hart van Brabant. Voor de gemeente Hilvarenbeek worden de volgende uitgangspunten benoemd:

- De gemeente wil inbreiden waar mogelijk, met oog voor de ruimtelijke kwaliteiten. Echter kan de behoefte niet worden voorzien wanneer enkel wordt gebouwd op inbreidingslocaties. De locaties zijn over het algemeen ook te klein om een programma met betaalbare woningen te realiseren.
- Daarnaast zijn er niet in elke kern inbreidingsmogelijkheden. Daarom wordt naast inbreiding ook op uitbreidingsplannen ingezet. Daarbij wordt ingezet op een niet-traditioneel ingevulde, kwalitatieve afronding van de dorpsranden.
- Voor grotere (uitbreidings-)plannen wordt regionaal afgestemd waar de woningbehoefte moet landen. Specifiek voor de locatie Gelderackers 2 wordt aangegeven dat het initiatief nog niet in ontwikkeling is genomen en binnen de zachte planvorming valt. Het initiatief is nog niet akkoord op regionaal niveau.

Gemeente

Structuurvisie Hilvarenbeek (2010)

De gemeente Hilvarenbeek stelt dat het voor iedereen fijn wonen is in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van belang.

- De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op onder meer ouderen en starters. Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen onvoldoende mogelijkheden een goede positie op de woningmarkt te verwerven.

- Van belang is dat er wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkelingen, de eisen en wensen. Er wordt niet geënt op de kwantiteit, maar de kwaliteit.
- De gemeente ziet erop toe dat er in het bestaande aanbod voldoende aanbod blijft van woningen die betaalbaar zijn, maar vooral ook frequent genoeg beschikbaar komen.

De gemeente heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen de prestatieafspraken zoals beschreven in de woonvisie als leidraad te nemen. Destijds was nog sprake van een verdeling van 30% van de woningen voor ouderen te zijn, 45% voor starters en 25% voor doorstromers. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie is deze verdeling inmiddels achterhaald.

De diversiteit van het woningaanbod wordt verder bevorderd door middel van:

- Meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- Meer aanbod voor senioren;
- Bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- Er wordt gebouwd naar behoefte.

Ten aanzien van CPO-projecten heeft de gemeente de ambitie om het CPO te stimuleren om starters meer mogelijkheden te bieden voor een betaalbare woning.

Woonvisie 2020-2030 (2019)

De gemeente Hilvarenbeek wil ervoor zorgen dat Hilvarenbeek een woongemeente voor alle doelgroepen is. Het is van belang om de woningproductie te versnellen en te vergroten. De gemeente richt zich met name op de betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen. De gemeente stelt een aantal ambities:

- De gemeente wil de komende jaren vooral woningen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat hierbij om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. Het gaat om kleine woningen.
- Ook richt de gemeente zich op middeldure koopwoningen voor doorstromers. Het gaat vooral om grondgebonden woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000.
- Verder wordt ingezet op kleine, levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als huursector.
- Er dient ruimte te zijn om woningen aan de randen van de kern toe te voegen om in te kunnen spelen op de behoefte.
- Er wordt ruimte geboden om woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. Het afronden van Gelderakkers 2 vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van deze ambitie.

Daarnaast streeft de gemeente Hilvarenbeek ernaar dat nieuwe plannen inspelen op de marktsegmenten die nu nog (te) beperkt aanwezig zijn in de gemeentelijke woningvoorraad. Nieuwe plannen worden getoetst aan het streefwoningbouwprogramma in figuur 2.

Figuur 2: Streefwoningbouwprogramma gemeente Hilvarenbeek

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	%
Koop	Eengezins- / meergezinswoning	< € 200.000	15-20%
	Eengezinswoning	€ 200.000-€ 350.000	15-20%
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< € 300.000	20-25%
	Overig	Overig	10-15%
	Totaal		75%
Huur	Alle woningtypen	< € 720	15-20%
	Alle woningtypen	> € 720	5-10%
	Totaal		25%
Totaal			100%

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarnaast (kwalitatief) getoetst aan de volgende beoordelingscriteria:

- **Locatiecriteria:** levert het initiatief een bijdrage aan het oplossen van leegstand of een ander ruimtelijk knelpunt, versterkt het initiatief de ruimtelijke kwaliteit en voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
- **Stedenbouwkundige criteria:** passen massa en dichtheid bij de omgeving, voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden, een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?
- **Invulling kwalitatieve behoefte:** voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie, worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd en is er sprake van een vernieuwend/actueel woonconcept

Ten aanzien van sociale huurwoningen neemt de gemeente Hilvarenbeek de volgende maatregelen:

- De komende jaren worden 80 sociale huurwoningen gebouwd.
- De gemeente richt zich vooral op het realiseren van (grondgebonden) levensloopbestendige woningen.
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen moet minimaal 15% in het sociale segment worden gebouwd.

Nota Dorps Bouwen (2013)

In de gemeente Hilvarenbeek moeten onder meer de volgende regels van de nota Dorps Bouwen in acht worden genomen:

- Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek. Het initiatief moet passen in de omgeving.
- De maat en schaal van de bouwplannen zijn van belang. In bestemmingsplannen is geregeld welke massa is toegestaan.

- In dorpen vindt weinig herhaling plaats. Afwisseling van bebouwing is van belang.
- De woningen zijn in beginsel grondgebonden.
- Er is een sterke relatie met het landschap.

Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Het provinciale en gemeentelijke beleid zet in op het realiseren van **vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens.
- Regionaal wordt ingezet op zowel inbreidingsmogelijkheden als uitbreidingsplannen. In de gemeente Hilvarenbeek kunnen enkel de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op en niet-traditioneel ingevulde, **kwalitatieve afronding van de dorpsranden**, zoals Gelderakkers 1 en 2. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, **in het bijzonder ook voor plannen die een programma met betaalbare woningen** realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).
- Door de gemeente wordt niet geënt op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit **woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen** wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, **aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters en ouderen**.

- Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om bij nieuwe initiatieven **aan te sluiten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030**. De verhouding koop- en huurwoningen en de verschillende segmenten binnen het planinitiatief voldoen aan het streefprogramma.
- Ten aanzien van sociale huurwoningen ambieert de gemeente vooral **grondgebonden, levensloopbestendige woningen** te realiseren. Daarnaast dient bij een project van meer dan 20 woningen **minimaal 15% in het sociale segment** te worden gebouwd. Bij het planinitiatief is dit het geval.
- Daarnaast worden nieuwe woningbouwinitiatieven (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030:
 - *Locatiecriteria*: De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van het plangebied, op de Bolakker aan de westzijde ten noorden van het plangebied en op Gelderakkers 1 aan de oostzijde. Hiermee voorziet het plan in zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit doordat de sloot die door het plangebied heen loopt als natuurlijke drager door het plan is verwerkt.
 - *Stedenbouwkundige criteria*: De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van stad naar land geleidelijk te laten verlopen is de bebouwing aan de noordzijde, tegen de bestaande bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en is er veel ruimte voor groen. Door het realiseren van drie typen grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) die in verschillende bouwblokken ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn, is

er sprake van afwisseling. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het parkeren grotendeels buiten zicht plaatsvindt in de vorm van parkeerkofters tussen de woningen. Hiermee is er sprake van een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het planinitiatief aan de nota Dorps Bouwen.

- *Invulling kwalitatieve behoefte*: Uit de Woonvisie 2020-2030 blijkt dat in de kern Hilvarenbeek een gebrek is aan goedkope koopwoningen (tot €200.000). Ook dienen er twee-onder-een-kapwoningen te worden toegevoegd. Het planinitiatief realiseert onder andere (goedkope) starterswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast voorziet het planinitiatief in de toevoeging van minimaal 17 levensloopgeschikte woningen. Door de mix van huur- en koopwoningen in diverse prijssegmenten, gericht op diverse doelgroepen, waaronder ook CPO-woningen, is er sprake van een actueel woonconcept. De verdere toetsing van de kwalitatieve behoefte is hierna uitgewerkt.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020** en **Monitor Bevolking en Wonen** (actualisatie september 2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, 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 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Uit tabel 3 blijkt dat de bevolking in de gemeente Hilvarenbeek tot 2030 licht stijgt met 0,4% naar 15.590 inwoners. Voor het landelijk gebied van de regio Midden-Noord-Brabant (gemeenten Hilvarenbeek en Oisterwijk) groeit de bevolking met 1,1%. In de totale regio Midden-Noord-Brabant groeit de bevolking sterker met 6,7%.

De gemeente Hilvarenbeek laat ook een toename van het aantal huishoudens zien. Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens met 6,4% naar 6.930 huishoudens. Ook in het landelijk gebied stijgt het aantal huishoudens met 5,3%, in de totale regio zelfs met 10%. De sterkere toename van huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

Tabel 3 Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Hilvarenbeek	15.515	15.590	15.590	+ 0,4%
Regio Midden-Noord-Brabant (landelijk)	41.755	42.005	42.195	+ 1,1%
Regio Midden-Noord-Brabant (totaal)	410.145	423.870	437.675	+ 6,7%

Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Hilvarenbeek	6.515	6.775	6.930	+ 6,4%
Regio Midden-Noord-Brabant (landelijk)	17.845	18.435	18.785	+ 5,3%
Regio Midden-Noord-Brabant (totaal)	191.670	201.995	210.845	+ 10%

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek aan de hand van een bandbreedte. Op basis van de provinciale woningbehoefte is er een raming van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Hilvarenbeek van circa 570 woningen. In het landelijke gebied van de regio Midden-Noord-Brabant is er behoefte aan 1.365 woningen, in de totale regio zijn dat er 21.595.

In tabel 6 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden. De totale plancapaciteit in de gemeente Hilvarenbeek is 905 woningen. Dit is voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte. Een groot deel van de plannen heeft echter een zachte status, waaronder ook het plan Gelderackers 2. In totaal zijn er 325 woningen met een harde status. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 245 woningen toe te voegen (570 – 325). Regionaal is het streven is om de harde bestemmingsplan capaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave. In Hilvarenbeek vormt de harde plancapaciteit slechts 57% van de woningbehoefte (57%). Met de toevoeging van 84 woningen in de beoogde ontwikkeling komt de harde plancapaciteit uit op 72%, rond het beleidsmatige streven.

Het landelijk gebied van de regio Midden-Noord-Brabant toont een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is voldoende om invulling te geven aan de huidige woningbehoefte. Echter, wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er planologische ruimte bestaat om ruim 700 woningen toe te voegen (1.365 – 645). In de gehele regio bestaat er ruimte om 14.750 woningen toe te voegen (21.595 – 6.845). Ook de harde plancapaciteit van de regio Midden-Noord-Brabant is lager dan het beleidsmatige streven van 70% van de woonbehoefte, namelijk slechts ca. 32%. Met de toevoeging van het planinitiatief stijgt de plancapaciteit met circa 0,4 procentpunt, waardoor de harde plancapaciteit nog steeds ruim onder de 70% blijft.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 84 grondgebonden woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek en de regio

Midden-Noord-Brabant toe. 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 Hilvarenbeek van 570 woningen tot 2030. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt de woningbehoefte in het landelijk gebied van de regio tot 2030 op 1.365 woningen, in de gehele regio zijn dat 21.595 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit is ook het geval wanneer het beleidsmatige streven van 70% van de woningbehoefte als harde plancapaciteit wordt meegenomen. Dit betekent dat er ruimte is voor

de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Gelderakkers 2 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Tabel 5 Woningbehoefte gemeente Hilvarenbeek en regio 2020-2030 (Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020))

	2020	2025	2030	Vershil c.q. behoefte
Gemeente Hilvarenbeek	6.725	7.060	7.295	570
Regio Midden-Noord-Brabant (landelijk gebied)	18.345	19.150	19.710	1.365
Regio Midden-Noord-Brabant (totaal)	184.080	195.610	205.675	21.595

Tabel 6 Plancapaciteit gemeente Hilvarenbeek en regio³

Plan­capaciteit	Gemeente Hilvarenbeek	Regio Midden-Noord-Brabant (landelijk gebied)	Regio Midden-Noord-Brabant (totaal)
Netto plan­capaciteit Hard	325	645	6.845
Netto plan­capaciteit Zacht	580	1.855	15.050
Netto plan­capaciteit	905	2.500	21.895
Plan­logische ruimte	245	720	14.750

³ Monitor Bevolking en Wonen (actualisatie september 2020)

B1.4 Kwalitatieve behoefte

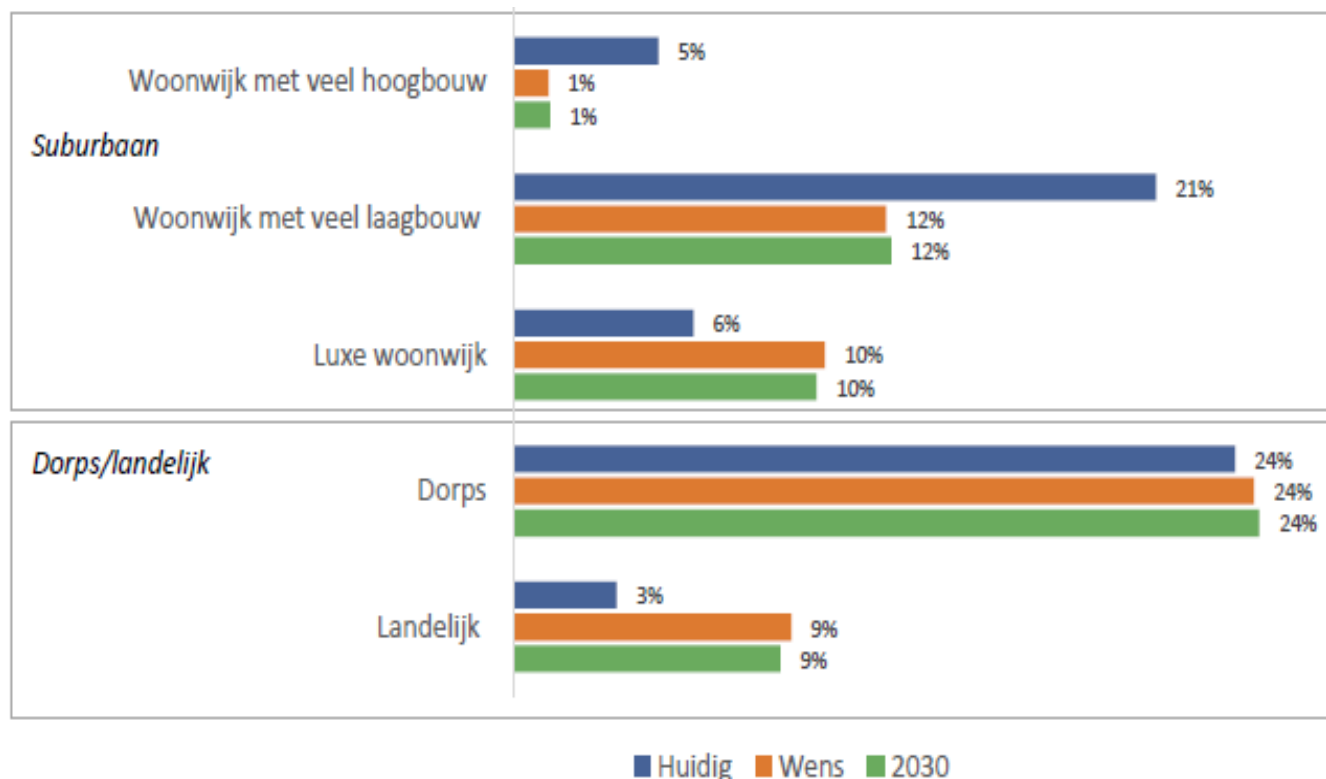
Kwalitatieve behoefte

De **Regionale Agenda Wonen (2017)** stelt dat er een kwalitatieve mismatch bestaat tussen aanbod en vraag in de regio Midden-Brabant. De woningbouwprogramma's vragen op onderdelen verdere aanpassing. Hierin blijven de dure segmenten overheersen, terwijl de markt meer om goedkope(re) koop- en huurwoningen vraagt.

Het **Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018)** geeft de volgende conclusies:

- De doelgroep voor de middeldure huursector is aanzienlijk ruimer dan de voorraad aan middeldure huurwoningen. Het tekort aan woonaanbod leidt tot niet-passend wonen. Het antwoord hierop kan zijn het bevorderen van doorstroming, het vergroten van het aanbod aan middeldure huurwoningen en het toevoegen van sociale woningen.
- Nieuwbouw moet vooral aansluiten op de regionale vraag. Men wil minder standaard suburbane wijken, met levensloopgeschikte woningen voor ouderen en eengezinswoningen voor jongeren.
- Er dient aandacht te zijn voor (vrijstaande) woningen in de woonmilieus Dorpen, Landelijk en Luxe woonwijken. Richt het beleid op het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.

Daarnaast geeft het woonbehoefteonderzoek van regio Hart van Brabant inzicht in de vraag naar woonmilieus. Het initiatief kan worden gezien als een combinatie van een dorps en landelijk woonmilieu. Het project Gelderackers 2 bevindt zich immers aan de rand van de kern Hilvarenbeek, omringd met veel groen en naar de randen toe wordt in een lagere dichtheid gebouwd om aan te sluiten op het landelijk gebied. Figuur 2 toont dat er de vraag naar het Landelijke woonmilieu



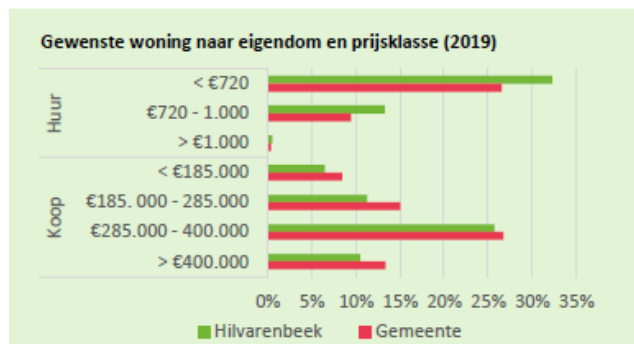
Figuur 3: Woonvoorkeuren tot 2030 (Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018))

hoger is dan het huidige aanbod. Voor het Dorps woonmilieu Dorps geldt dat het aanbod overwegend in balans is met de vraag. De vraag naar dit type woonmilieu blijft in de toekomst hoog en stijgt licht.

De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee redelijkerwijs in een behoefte.

In 2019 heeft ook de gemeente Hilvarenbeek het **Gemeentelijk woningbehoefteonderzoek (2019)** uitgevoerd. Het onderzoek stelt onder meer dat:

- De kern Hilvarenbeek heeft een gebrek aan goedkope koopwoningen (tot € 200.000).
- Om doorstroming te bevorderen, moeten er ook tweee- en een-kapwoningen worden toegevoegd.
- Er is zowel in de sociale huursector als in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen, voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn geschikt voor zowel starters en jongeren als ouderen.
- Daarnaast heeft 6% van de respondenten behoefte aan zelfbouw in de vorm van CPO.



Figuur 4: Gewenste woning kern Hilvarenbeek (Woonvisie, 2019)

Tabel 7 Woningvoorraad gemeente Hilvarenbeek

	Kern Hilvarenbeek	Gemeente Hilvarenbeek
Eengezinswoning	84%	88%
Meergezinswoning	16%	12%
Koopwoning	70%	76%
Huurwoning corporatie	19%	14%
Huurwoning particulier	11%	10%

Kwalitatief aanbod

De kern Hilvarenbeek beschikt over circa 3.900 woningen⁴. Een groot aandeel van deze woningen zijn eengezinswoningen. 70% van de woningvoorraad is een koopwoning. 30% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan 19% in bezit van een woningcorporatie.

De gemeente Hilvarenbeek telt in totaal circa 6.600 woningen. Bijna 90% van de woningvoorraad bestaat uit eenge-

zinswoningen. Circa 75% van de woningen zijn koopwoningen. Van het aantal huurwoningen behoort 14% tot de sociale huurvoorraad van corporaties. De rest betreft particuliere huur (zie tabel 5).

Conclusie

Het initiatief om 84 grondgebonden woningen, waarbij wordt ingezet op een programma van koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten en verschillende typologieën, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Midden-Brabant bestaat er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dure segmenten blijven overheersen, terwijl de markt om meer goedkope(re) koop- en huurwoningen vraagt, ook met het oog op doorstroming. Het initiatief speelt hierop in door sociale woningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen te realiseren.
- Er is in zowel de sociale huursector als in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor zowel starters en jongeren als ouderen. Het initiatief speelt daarop in doordat specifiek gericht wordt op onder andere op starters en ouderen. Ook wordt met het initiatief ingespeeld op de vraag naar levensloopgeschikte woningen (minimaal 17 woningen).
- Daarnaast bestaat er vraag eengezinswoningen voor jongeren. In het bijzonder is er in de kern Hilvarenbeek een gebrek aan goedkope koopwoningen tot € 200.000. Door het realiseren van 24 (CPO-)woningen voor starters (goedkope koop, tot € 200.000) wordt in deze behoefte voorzien.

- Het realiseren van twee-onder-een-kapwoningen is gewenst om doorstroming te bevorderen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van minimaal 10 twee-onder-een-kapwoningen.
- In het woonbehoefteonderzoek van de gemeente Hilvarenbeek blijkt dat ca. 6% van de respondenten behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO. De beoogde ontwikkeling geeft hieraan gehoor door de realisatie van 24 CPO starters woningen.
- Het planinitiatief kan worden aangemerkt als een combinatie van een dorps en landelijk woonmilieu. Naar beide woonmilieus is veel vraag, waarbij het accent qua vraag ligt bij het landelijke woonmilieu.

⁴ CBS Statline (2019), Kerncijfers wijken en buurten