

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Oranjestraat 113
te Gilze**

datum
1 februari 2022

opdrachtgever
Ordito BV

projectnummer
P04851

opgesteld door
DB, RK

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oranjestraat 113 in Gilze (gemeente Gilze en Rijen) zijn 43 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan “Woongebied Gilze (onherroepelijk 24-09-2012)” en “Buitengebied (vastgesteld 01-07-2013)” niet toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” heeft het perceel de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ (zonder bouw mogelijkheden) en ‘Maatschappelijk’, waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. Aan de westzijde ligt een strook binnen het bestemmingsplan “Buitengebied” met de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Ook hier is de functie wonen 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.”

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen de bestemmingen: Bedrijf, Wonen (zonder bouw mogelijkheden), Maatschappelijk en Agrarisch. Op basis van deze bestemmingsplannen 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 43 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een bedrijfslocatie / moestuinen complex / enkele weiden naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 43 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 43 woningen mogelijk worden gemaakt.

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.

1.3 Planinitiatief

Aan de Oranjestraat 113 in Gilze, op de locatie van een bestaand tankstation en voormalig taxibedrijf, een gemeentelijk moestuinen complex voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en enkele weiden, worden ca. 43 nieuwe woningen ontwikkeld. Het plan sluit aan op een grotere woningbouwontwikkeling aan de zuidwestzijde van Gilze en is onderdeel van een uitbreidingslocatie woningbouw uit de gemeentelijke structuurvisie.

Het beoogde initiatief betreft een mix van type woningen. Daarmee richt het initiatief zich op verschillende doelgroepen: starters/jongeren (starterswoningen), senioren (patiowoningen) en doorstromers (half vrijstaande en vrijstaande woningen). In tabel 1 is per woningtype opgenomen hoeveel woningen het betreft. Figuur 1 toont het stedenbouwkundig plan waarin de verdere uitwerking van het plan terug te zien is.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Oranjestraat 113 (Stedenbouwkundig plan, d.d. 8 oktober 2021)

Type	Aantal
Starterswoningen	7
Patiowoningen	8
Half vrijstaande woningen	20
Vrijstaande woningen	8
Totaal	43

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 43 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?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling 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 (geconsolideerd 01-10-2021)
- Brabantse Agenda Wonen (2017) en Voortgangsrapportage 2020/2021 (2021)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020)
- Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021, Hart van Brabant (2020)
- Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022-2026 (2021)
- Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen (2021)
- Woonvisie, Wonen in Gilze en Rijen (2019)



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan Oranjestraat 113 te Gilze.

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 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 verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Gilze en Rijen en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Tilburg, Breda, Dongen, Goirle, Alphen-Chaam en Oosterhout).

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.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur landen binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling aan de Oranjestraat in Gilze past binnen dit provinciale uitgangspunt aangezien de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt (zie de toelichting in paragraaf 2.3).
- Op regionaal niveau ligt er een opgave om de woningbouw te versnellen en te zoeken naar kansen voor nieuwe woningbouw. De ambitie van de regio voor de woningbouwopgave is een plancapaciteit van 28.000 woningen. De bestaande plancapaciteit per 1-1-2021 is 22.824 woningen. Dus voor 5.176 woningen moet er extra ruimte worden gezocht. Het initiatief speelt in op deze

opgave door 43 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

- De ontwikkeling aan de Oranjestraat sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in de kern Gilze. Het betreft namelijk een ontwikkeling met een diversiteit aan oppervlaktes, prijssegmenten en woningtypen. Deze diversiteit speelt in op specifieke woonbehoeften en draagt bovendien bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 43 woningen te realiseren aan de Oranjestraat 113 in Gilze voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Gilze en Rijen toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. Deze stijging 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 Gilze en Rijen van circa 1.190 woningen tot 2030. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 26.695 woningen.
- Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers én de eigen cijfers van de gemeente Gilze en Rijen onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Rekening houdend met een (wenselijke) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 1.550 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Gilze en Rijen. De totale plancapaciteit betreft op dit moment 1.110 woningen (gegevens van de gemeente) en daarmee is er nog

- Alleen het westelijke deel van de locatie (strook van 40 meter breed) valt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied (vastgesteld 01-07-2013)” en heeft een Agrarische bestemming. Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie geldt voor dit gebied de aanduiding “Verstedelijking afweegbaar”. Daarbij ligt de locatie volledig binnen de uitbreidingslocatie zoals die in de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen.

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 2 blijkt dat 37% van de verhuisbewegingen in de gemeente Gilze en Rijen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Dit is een relatief beperkt aandeel. De gemeente Gilze en Rijen heeft met name een sterke verhuisbeweging met de buurgemeenten Tilburg en Breda, hier komt respectievelijk 11% en 6% van de verhuisbewegingen vandaan. Opvallend is het hoge aandeel verhuisbewegingen (16%) vanuit de Brabantse gemeente Cranendonck. Een mogelijke verklaring voor dit hoge aantal verhuizingen is de ligging van twee asielzoekerscentra in beide gemeenten.

Ondanks het beperkte percentage verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente, maar gezien de aard en omvang

Tabel 2 Verhuisbeweging gemeente Gilze en Rijen (CBS 2020)

Verhuisbewegingen	Percentage
Binnen gemeente Gilze en Rijen	37%
Vanuit de omliggende gemeenten ²	24%

van de ontwikkeling van 43 woningen bakenen we het verzorgingsgebied primair af op de gemeente Gilze en Rijen. De verwachting is dat de doelgroep met name uit de eigen gemeente komt. Voor het secundaire verzorgingsgebied wordt gekeken naar de omliggende gemeenten Tilburg, Breda, Oosterhout, Dongen, Goirle en Alphen-Chaam. Uit dit gebied komen circa 24% van de verhuisbewegingen.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 01-10-2021)

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.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

De provincie Noord-Brabant benoemt de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

² De buurgemeenten zijn: Tilburg, Breda, Dongen, Goirle, Alphen-Chaam en Oosterhout.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2020/2021 (2021)

Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. De gemeente Gilze en Rijen valt onder de regio Midden-Brabant.

- In december 2020 hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant het *Regionaal perspectief op Bouwen en Wonen* vastgesteld. In het tweede kwartaal van 2021 willen de gemeenten op basis van het geactualiseerde beeld van het planaanbod het woningbouwprogramma regionaal afstemmen.
- Naast de reguliere afstemming en samenwerking rond diverse 'wonen-thema's', werken de gemeenten ook aan een *Regionale Omgevingsagenda (ROA)*, een *Regionale Investeringsagenda Tilburg e.o.* (in de maak) en het *Verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)* (in de maak). Het SRBT is een van de door het Rijk aangewezen regio's waarvoor een verstedelijkingsstrategie wordt gemaakt.

Regio

Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021, Hart van Brabant (2020)

In dit perspectief schetst de regio Hart van Brabant de uitkomsten van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio. Op basis van de analyse van de gegevens van de bestaande planvoorraad en het aanbod en de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad wordt een globaal beeld geschetst van de kwalitatieve stand van zaken van de woningmarkt in de verschillende gemeenten.

In dit perspectief wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

- De woningbehoefte voor de gehele regio is procentueel met 72% toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2017. Dit vraagt om een versnelling en het zoeken en

benutten van kansen voor nieuwe woningbouw. De groei vraagt jaarlijks om 2.160 woningen, bijna 740 meer dan op basis van de eerdere prognoses.

- De planvoorraad van de gemeente Gilze en Rijen is onvoldoende om te voldoen aan de richtlijnen van de provinciale prognose. Uit de cijfers blijkt dat de dekking van de planvoorraad 95% is, idealiter bedraagt deze minimaal 130%.
- De woningbouwproductie moet omhoog om aan de stijgende behoefte aan woningen te voorzien. De druk op de woningmarkt in de gemeente Gilze en Rijen is hoog waardoor huizenprijzen stijgen en starters geen kans meer maken om een woning te kopen.

Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022-2026 (2021)

De Regionale Omgevingsagenda (ROA) is een samenwerkingsagenda voor de fysieke leefomgeving van regio Hart van Brabant. Een van de hoofdpogingen betreft duurzame verstedelijking. Op het onderdeel wonen betekent dat voor de regio Hart van Brabant o.a. het volgende:

- De ambitie van de regio voor de woningbouwopgave is om een plancapaciteit van minimaal 130% van de te realiseren woningen beschikbaar te hebben. Dit komt neer op dat er in de plannen ruimte moet zijn voor 28.000 woningen.
- De bestaande plancapaciteit per 1-1-2021 is 22.824 woningen. Dus voor 5.176 woningen moet er extra ruimte worden gezocht.
- Vooral binnen bestaand stedelijk gebied in lijn met ladder duurzame verstedelijking en de NOVI.

Lokaal

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen (2021)

In juni 2021 is de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen vastgesteld. Voor het thema 'demografie en wonen' zijn de beleidsuitgangspunten:

- De gemeente maakt ruimte voor meer vraaggestuurde vormen van woningbouw, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften.
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen.
- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Juist ook inzetten op kleinschalige organische ontwikkelingen, die aansluiten op de bestaande structuren van het landschap. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Voor de kleine kernen Hulten en Molenschot zet de gemeente in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen.
- De gemeente zet in op hoogbouw in de stationsomgeving. Daarbuiten is hoogbouw in principe ongewenst. Hoogteaccenten zijn enkel mogelijk wanneer daarvoor een ruimtelijke of historische aanleiding is.

De gemeente blijft zich daarnaast inzetten voor het invullen van de 'overloofunctie' binnen de regio. Dat betekent een grotere woningbouwopgave opnemen, dan is berekend op basis van de huidige bevolkingsomvang.

Woonvisie, Wonen in Gilze en Rijen (2019)

De woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen zet nadrukkelijk in op een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente

om in te wonen, te werken en te recreëren. Voor de komende tien jaar heeft de gemeente de ambitie om de woningvoorraad met circa 125 tot 150 woningen per jaar te laten groeien. Uitgangspunt bij nieuwbouw is het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de kernen.

Een viertal pijlers vormen de basis van deze woonvisie, dit zijn:

- Vitale en leefbare kernen: behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterken van de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen op de bestaande voorraad.
- Betaalbaar wonen: voldoende betaalbare woningen. Er wordt volop ingezet op nieuwbouw om doorstroming te bevorderen.
- Een duurzame woningvoorraad: sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energietransitie een belangrijke rol.
- Comfortabel wonen met zorg en welzijn: faciliteren van het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

Tot slot staat in de woonvisie beschreven:

- Op dit moment zijn er voldoende betaalbare huurwoningen voor de inwoners van de gemeente Gilze en Rijen. Wel is er ruimte om in beperkte aantallen betaalbare koopwoningen te bouwen. Van belang hierbij is een gevarieerd woningbouwprogramma.
- Om doorstroming per kern te borgen dient in elke kern gebouwd te worden. In Gilze gaat het om het bouwen voor eigen inwoners en nieuwkomers (vooral jonge gezinnen).
- Specifiek voor de kern Gilze worden de volgende speerpunten genoemd (tabel 3): diversifiëren in oppervlak, prijssegment en woningtype. Meer aandacht voor het middeldure en dure segment, specifieke aandacht voor nieuwe woonvormen.

Conclusie

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

- De provincie ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur landen binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling aan de Oranjestraat in Gilze past binnen dit provinciale uitgangspunt aangezien de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt (zie de toelichting in paragraaf 2.3).
- Op regionaal niveau ligt er een opgave om de woningbouw te versnellen en te zoeken naar kansen voor nieuwe woningbouw. De ambitie van de regio voor de woningbouwopgave is een plancapaciteit van 28.000 woningen. De bestaande plancapaciteit per 1-1-2021 is 22.824 woningen. Dus voor 5.176 woningen moet er extra ruimte worden gezocht. Het initiatief speelt in op deze opgave door 43 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
- De ontwikkeling aan de Oranjestraat sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in de kern Gilze. Het betreft namelijk een ontwikkeling met een diversiteit aan oppervlaktes, prijssegmenten en woningtypen. Deze diversiteit speelt in op specifieke woonbehoeften en draagt bovendien bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.

Tabel 3: Speerpunten voor de woningbouw (Woonvisie, Wonen in Gilze en Rijen, 2019)

Kern	Kenmerken huidige woningvoorraad	Bevolkingsopbouw	Richtlijnen voor de nieuwbouw	Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	Doelgroepen woningbouw	Aandachtspunten duurzaamheid	Gewenste woonvormen voor wonen, zorg en welzijn
Gilze	• Veel betaalbare woningen in clusters. • Kwaliteit wisselt. • Relatief veel eengezinswoning en soms etagebouw.	• 1-2 persoonshuishoudens vormen de grootste groep. • Het aandeel eenouderhuishoudens (één ouder met thuiswonende kinderen) is hier hoger.	• Gebruik maken van locaties voor inbreiding en uitbreiding.	• Diversifiëren in oppervlak, prijssegment en woningtype. • Meer aandacht voor middeldure en dure segment, specifieke aandacht voor nieuwe woonvormen.	• Doorstroming eigen inwoners en nieuwkomers.	• Aardgasvrije nieuwbouw. • Verduurzaming bestaande bouw. • Klimaatadaptatie.	• Geclusterd wonen nabij het centrum. • Magix Mix (gemengd wonen). • Tijdelijk wonen.

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 provincie Noord-Brabant en de gemeente Gilze en Rijen. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plan-capaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Gilze en Rijen tot en met 2030 met ca. 4% zal toenemen, tot 27.780 inwoners. Ook in het secundair verzorgingsgebied (Tilburg, Breda, Dongen, Goirle, Alphen-Chaam en Oosterhout) neemt het aantal inwoners toe, met 7,0% (tabel 4).

Ook het aantal huishoudens neemt tot 2030 toe, met 7,4% in de gemeente Gilze en Rijen en 9,7% in het secundair verzorgingsgebied (tabel 5). Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren dus toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af.

Woningbehoefte

Provinciale prognose

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de Provinciale woningbehoefte prognose

(2020) blijkt dat er in de gemeente Gilze en Rijen een woningbehoefte bestaat van 1.098 woningen tot 2030 (tabel 6). Gemiddeld 119 woningen per jaar in de periode 2020-2030.

In het secundaire verzorgingsgebied ligt een woningbehoefte van 23.619 woningen, waarvan het merendeel (11.914 woningen) in de gemeente Tilburg.

Gemeentelijke prognose

In de woonvisie benoemt de gemeente de ambitie om de woningbouwproductie op te schroeven. De provinciale prognoses gelden daarbij als richtgetal, niet als harde grens. De gemeente acht een impuls van de woningbouw noodzakelijk voor het behoud van voorzieningen, toestroom van arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor bewoning op recreatieparken.

Om de woningbouwproductie te borgen gaat de gemeente Gilze en Rijen uit van een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de prognose. Dit betekent dat de planning en prognose gemiddeld uit moet gaan van 155 woningen per jaar voor een periode van 10 jaar. Echter, gelet op de huidige druk op de woningmarkt en de provinciale en landelijke woningbouwopgaven gaat de gemeente op dit moment uit dat de gewenste woningbouwproductie mogelijk verder kan oplopen tot 190 woningen per jaar³. De beoogde inhaalslag van de gemeente zorgt op dit moment voor frictie met de provinciale prognose, maar de verwachting is dat de provinciale prognoses naar boven worden bijgesteld. Binnen de Regionale Investeringsagenda heeft de gemeente de ambitie uitgesproken van 1.900 woningen als woningbouwcapaciteit voor de periode 2020-2030 ten opzichte van de 1.190 woningen vanuit de provinciale prognose 2020.

Tabel 4: Bevolkingsontwikkeling tot 2030 (bron: provincie)

	2021	2025	2030	%
Gilze en Rijen	26.726	27.075	27.780	4,0%
Secundair verzorgingsgebied	522.972	538.110	556.165	6,3%

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling tot 2030 (bron: provincie)

	2021	2025	2030	%
Gilze en Rijen	11.243	11.695	12.080	7,4%
Secundair verzorgingsgebied	249.294	261.885	273.555	9,7%

Tabel 6: Toename woningvoorraad (bron: provincie)

	2020	2025	2030	
Gilze en Rijen	11.300	11.970	12.490	1.190
Secundair verzorgingsgebied	236.755	250.600	263.450	26.695

³ Raadsinformatiebrief 'Actualisatie woningbouwplanning en –prognose 2021-2016, gemeente Gilze en Rijen, 25 januari 2022.

Aanbod

Gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen telt anno 2021 circa 11.392 woningen.

- Provinciale prognose: uit de provinciale prognose (stand anno 2021) blijkt dat de gemeente Gilze en Rijen een benodigde capaciteit heeft van 1.345 woningen tot 2030. Op dit moment heeft de gemeente een capaciteit van 1.240 plannen, waarvan 415 met een harde status. Zowel de totale als harde capaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien (tabel 7).
- Plancapaciteit gemeente Gilze en Rijen: uit de meest actuele plancapaciteit van de gemeente Gilze en Rijen blijkt dat er tot aan 2026 1.110 plannen zijn, waarvan 435 met een harde status (tabel 8). De beoogde locatie van dit initiatief aan de Oranjestraat is met 43 woningen opgenomen in de zachte plannen van de gemeente Gilze en Rijen. De harde plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in zowel de woningbehoefte tot aan 2025 als de woningbehoefte in 2030. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen (plannen).

Secundair verzorgingsgebied

Tabel 7 geeft ook inzicht in de plancapaciteit van het secundaire verzorgingsgebied. Hieruit blijkt dat de harde plancapa-

citeit van 9.835 woningen onvoldoende is om in de benodigde capaciteit van 30.040 woningen te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in het secundaire verzorgingsgebied. Ook op regionaal niveau ligt er dus nadrukkelijk een opgave om nieuwe woningen te realiseren.

Conclusie

Het initiatief om 43 woningen te realiseren aan de Oranjestraat 113 in Gilze voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Gilze en Rijen toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. Deze stijging 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 Gilze en Rijen van circa 1.190 woningen tot 2030. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 26.695 woningen.
- Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers én de eigen cijfers van de gemeente Gilze en Rijen onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van

overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Rekening houdend met een (wenselijke) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 1.550 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Gilze en Rijen. De totale plancapaciteit betreft op dit moment 1.110 woningen (gegevens van de gemeente) en daarmee is er nog ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen. Het initiatief aan de Oranjestraat kan hierin voorzien. De 43 beoogde woningen zijn ook al opgenomen in de meest actuele woningbouwplanning (januari 2022).

- Daarnaast blijkt dat ook in het secundaire verzorgingsgebied de harde plancapaciteit (10.705 woningen) onvoldoende is om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling om 43 woningen te realiseren aan de Oranjestraat voorziet daarmee ook in een kwantitatieve behoefte binnen de regio.

Tabel 7: Plancapaciteit gemeente Gilze en Rijen en secundair verzorgingsgebied (Monitor bevolking en wonen, december 2021)

	Prognose 2020	Verwachte sloop	Benodigde capaciteit	Totale capaciteit in plannen	Waarvan harde capaciteit
Gilze en Rijen	1.225	120	1.345	1.240	415
Secundair verzorgingsgebied	26.560	3.480	30.040	31.165	9.835

Tabel 8: Plancapaciteit gemeente Gilze en Rijen 2021-2026 (Raadsinformatiebrief Actualisatie woningbouwplanning en -prognose, 25 januari 2022)

	2021 t/m 2026
Harde plancapaciteit (grondexploitaties)	223
Harde plancapaciteit (private ontwikkelingen)	212
Zachte plancapaciteit (potentiële plannen)	675
Totaal	1.110
Waarvan hard	435

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie (Wonen in Gilze en Rijen) is de kwalitatieve behoefte van de inwoners beschreven. Dit is gedaan aan de hand van het Hart van Brabant woningbehoefteonderzoek uit 2018.

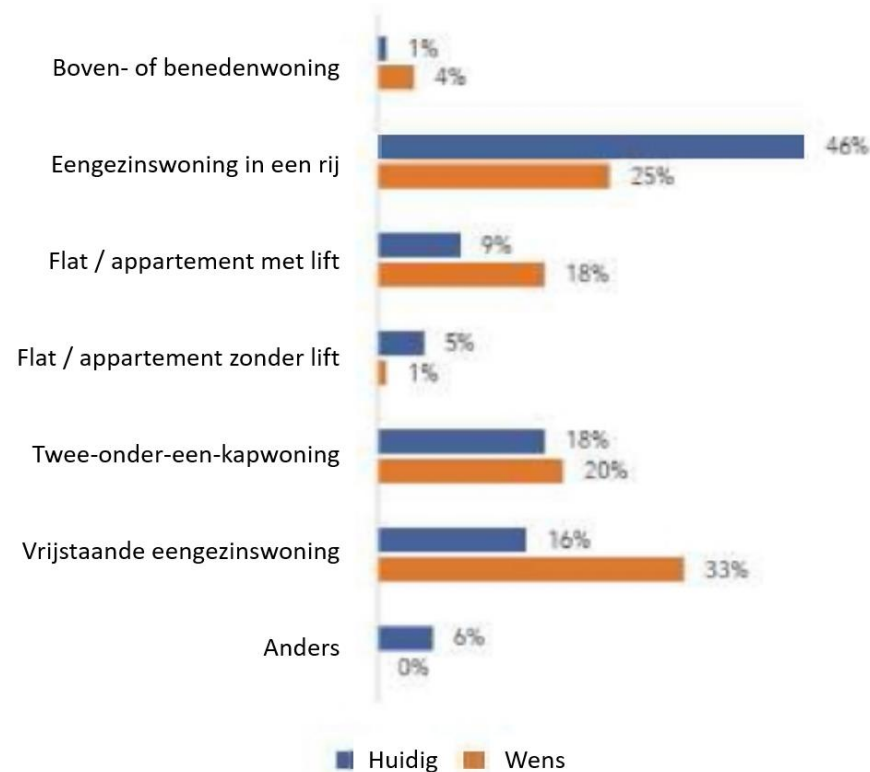
- Het woningbehoefteonderzoek toont aan dat inwoners van de gemeente Gilze en Rijen sterke behoefte hebben aan grondgebonden koopwoningen met een prijsniveau tussen de € 185.000 en € 230.000 (prijspeil 2018).
- Van de respondenten die een huurwoning zoekt is de helft georiënteerd op een eengezinswoning en de andere helft richt zich op een appartement.
- De verhuisdynamiek op de woningmarkt komt qua leeftijden voornamelijk vanuit jongeren onder 35 jaar (37%). Als je kijkt naar de samenstelling, dan komt de dynamiek vooral uit kleine huishoudens zoals alleenstaand zonder kinderen en samenwonend zonder kinderen. De groeiende groep ouderen zijn van oudsher weinig verhuis geneigd, zelfs als de huidige woning minder passend is.
- Wat betreft het type woning is er met name vraag naar vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en flats/appartementen met lift (figuur 2). In Gilze staan naar verhouding veel rijwoningen. Dit wordt ook zo ervaren door de Gilzenaren. Men wenst meer vrijstaande woningen en appartementen met lift.
- Op dit moment wonen er veel huishoudens met een midden- of hoger inkomen in de sociale huurwoningen (ca. 25%). Deze 'goedkope scheefheid' zorgt ervoor dat de sociale huurwoningen bezet zijn door een groep voor wie dit eigenlijk niet is bedoeld. Veel lage inkomens wonen daarentegen in de koopsector (ca. 29%). Een passende woning is voor deze groep lastig te vinden.

- Het aantal ouderen in de gemeente Gilze en Rijen zal de komende jaren volgens verschillende prognoses verder stijgen. Veel van deze ouderen zullen in de toekomst thuis blijven wonen. Deze verandering leidt tot een grotere vraag naar geschikte woningen waar ouderen zelfstandig en comfortabel kunnen wonen. Uit het behoefteonderzoek Hart van Brabant (2017) blijkt dat ouderen met name behoefte hebben aan geclusterd wonen, aangepast wonen en een nutredenwoning.

Kwalitatief aanbod

Woningvoorraad

- In totaal telt de gemeente circa 11.392 woningen. De woningmarkt in de gemeente Gilze en Rijen bestaat voor ongeveer 64% uit koopwoningen, 30% corporatiewoningen en 6% particuliere huurwoningen, zie tabel 9.
- 85% van de woningen in de gemeente zijn eengezinswoningen.
- De kern Gilze ligt ten zuiden van de A58 en is de tweede grote kern van de gemeente (bijna 8.000 inwoners). De huishoudensamenstelling en woningvoorraad is verge-



Figuur 2: Verschilanalyse woningtype gemeente Gilze en Rijen (Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant 2018)

lijkbaar met die van Rijen. De transactieprijzen van woningen liggen in Gilze hoger dan in Rijen, deels veroorzaakt door de nieuwbouw op diverse inbreidingslocaties.

Tabel 9: Woningvoorraad gemeente Gilze en Rijen⁴

	Gemeente Gilze en Rijen
Eengezinswoning	85%
Meergezinswoning	15%
Koopwoning	64%
Huurwoning corporatie	30%
Huurwoning particulier	6%

Leegstand⁵

- De gemeente Gilze en Rijen had in 2021 een woning-leegstand van 1%. Dit is lager dan het provinciaal (2%) en landelijk gemiddelde (2%).
- 22% van de leegstaande woningen in 2021 stond een jaar eerder ook al leeg. Dit is beperkt in vergelijking met het provinciaal (31%) en landelijk gemiddelde (34%). Oftewel: in de gemeente Gilze en Rijen is nauwelijks langdurige leegstand.⁶

Conclusie

Het initiatief om 43 woningen (7 starterswoningen, 8 patiowoningen, 20 half vrijstaande woningen en 8 vrijstaande woningen) te realiseren aan de Oranjestraat 113 in Gilze voorziet ook in een kwalitatieve behoefte:

- Uit de woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen en het woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant blijkt dat de verhuisdynamiek op de woningmarkt voornamelijk vanuit jongeren onder 35 jaar komt. Het is van belang dat er voor deze doelgroep voldoende woonmogelijkheden zijn. De 7 starterswoningen in het initiatief aan de Oranjestraat voorzien in deze behoefte.
- Net als in veel gemeenten in Nederland neemt het aantal ouderen in de gemeente Gilze en Rijen de komende jaren toe. Steeds meer ouderen zullen in de toekomst thuis blijven wonen. Het woningbehoefteonderzoek toont aan dat ouderen sterk behoefte hebben aan een nultredenwoning. Hiermee zijn de ouderen voorbereid op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. De 8 patiowoningen voorzien nadrukkelijk in deze kwalitatieve behoefte.
- In de gemeente blijkt dat op dit moment sprake is van 'goedkope scheefheid', waarbij huishoudens met een midden of hoger inkomen in sociale huurwoningen wonen. Door woningen te bouwen voor deze doelgroep kunnen zij doorstromen en worden de sociale huurwoningen niet langer bezet door een groep voor wie dit eigenlijk niet bedoeld is. Bovendien wil de gemeente Gilze en Rijen graag jonge gezinnen verwelkomen die op zoek zijn naar grondgebonden koopwoningen (vrijstaande eengezinswoningen, tweekappers en appartementen met een lift).

Met het beoogde initiatief wordt ingespeeld op deze behoefte. Naast de starterswoningen en patiowoningen worden namelijk half vrijstaande en vrijstaande woningen gerealiseerd.

⁴ Kerncijfers wijken en buurten 2020

⁵ Vanaf 1 januari 2020 wordt voor de landelijke leegstandsmonitor gebruik gemaakt van een nieuw geïmplementeerde registratie over het gebruik en eigendom van verblijfsobjecten: de LV WOZ. Met dit register kan nauwkeuriger (op één peildatum) en vollediger (meer relaties tussen de WOZ-objecten en de verblijfsobjecten uit de BAG) de eigenaar en gebruiker van objecten vastgesteld worden. In voorgaande jaren werd voor de bepaling van leegstand het Inkomensinformatiesysteem WOZ (IIS WOZ) gebruikt. Door te koppelen met behulp van postcode, huisnummer en toevoeging was bij gebruik van de IIS WOZ slechts één relatie tussen het BAG verblijfsobject en het WOZ-object bekend. Dit heeft in het verleden geleid tot een onderschatting van het leegstandscijfers.

⁶ CBS (2021). Dashboard Leegstand.