

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
 stedelijking Diessenseweg 99
 te Hilvarenbeek**

datum
6 december 2021

opdrachtgever
Gispo b.v.

projectnummer
P05005

opgesteld door
JvdL & RvE

i.a.a.
 -

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Diessenseweg 99 in Hilvarenbeek is het voornemens de huidige bebouwing (bowlingbaan) te slopen en daarvoor in de plaats 13 appartementen te realiseren, voornamelijk in het middeldure segment. 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 “Kern-Hilvarenbeek (2013)” niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Horeca’ waarbinnen de gewenste functie wonen niet mogelijk is. 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 het bestemmingsplan de bestemming ‘Horeca’. Op basis van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van 13 appartementen 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 13 appartementen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van Horeca naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 13 appartementen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 13 appartementen 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

Het initiatief aan de Diessenseweg 99 te Hilvarenbeek bestaat uit de sloop van de oude bowlingbaan 'Kempenhof' en de realisatie van 13 appartementen. Het nieuwe gebouw betreft drie lagen met appartementen die variëren van grootte tussen de 66 en 101 m² (tabel 1). De woningen worden voornamelijk gerealiseerd in het middeldure segment (€275.000 - €375.000). Onduidelijk is nog of dit koop of huur of een mix van beiden wordt. Wel is duidelijk dat het initiatief zich richt op de doelgroep medioren, familie en senioren.

Tabel 1 Woningbouwprogramma

Appartement nummer	BVO
Begane grond	
1	89
2	101
3	101
4	101
5	66
1 ^e verdieping	
6	89
7	95
8	95
9	89
2 ^e verdieping	
10	89
11	95
12	95
13	89

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 13 appartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

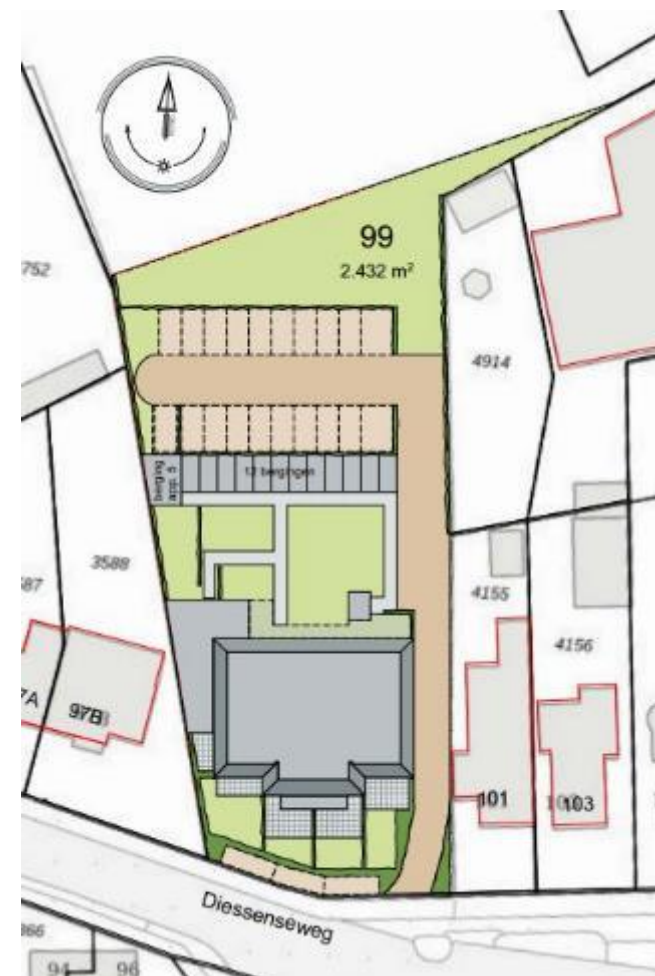
Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

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:

- Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)
- Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017
- Perspectief op wonen en woningbouw 2021 – Hart van Brabant (2020)
- Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (2018)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020
- Monitor Bevolking en Wonen (september 2021).
- Woonvisie 2020-2030 (2019)

Figuur 1: Inpassing van de nieuwe ontwikkeling



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 relatie tot de aard en omvang van het initiatief. In dit behoefteonderzoek betreft het primair verzorgingsgebied gemeente Hilvarenbeek en als secundaire verzorgingsgebied de regio Midden – Brabant.

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.

Figuur 2 Sfeerimpressie Diessenseweg 99 te Hilvarenbeek



Passend binnen beleidskaders

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

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (locatiecriteria) beleid zet in op inbreiden en herbestemmen van vastgoed om leegstand te voorkomen. Dit initiatief levert hieraan een bijdrage middels de herbestemming van 'Horeca' naar 'Wonen', waarmee de leegstand van de voormalige bowlingbaan Kempenhof wordt opgelost.
- Verder wil gemeente middeldure koopwoningen voor doorstromers stimuleren in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000. Ook het aanbod middeldure huurwoningen moet worden vergroot. De vraag is nog in hoeverre dit initiatief koop of huursegment wordt maar duidelijk is wel dat het past in het beleid om middeldure woningen te ontwikkelen aangezien het de prijsklassen €275.000 - €375.000,- betreft. Maar zoals ook in de regionale beleidskaders wordt aangegeven vragen de veranderende woningmarkt en woningbehoefte om maatwerk en daarmee om flexibiliteit in de plannen.
- Daarnaast wil de gemeente 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. Voorliggend initiatief wordt levensloopgeschikt gerealiseerd en is daarmee in ieder geval passend voor de doelgroep ouderen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 13 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek, en de regio Midden – Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling is vanuit Provincie Brabant een raming gemaakt

van de woningvoorraadbehoefte. Voor de gemeente Hilvarenbeek is dit 570 woningen tot 2030. Voor de regio Midden – Brabant 21.025 woningen.

- Op dit moment is er in de gemeente Hilvarenbeek onvoldoende harde plancapaciteit (205 woningen) om in de groeiende woningbehoefte te voorzien van 570 woningen, tot aan 2030. Dezelfde conclusie geldt voor de regio Midden - Brabant: ook hier is er onvoldoende harde plancapaciteit (6.275 woningen) om in de woningbehoefte van 21.025 te voorzien tot aan 2030. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Diessenseweg 99 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 13 appartementen te realiseren in het middensegment (€275.000 - €375.000) voor de doelgroep medioren, familie en senioren 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 doordat er middeldure huurwoningen en/of middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. Uit het woningbehoefteonderzoek (2019) in de gemeente blijkt tevens naar o.a. het middeldure koopsegment een grote vraag te zijn.
- Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen. Deze worden vooral gevraagd in de woonmilieus dorps, landelijk, rustige stadswijk en luxe woonwijk. Hilvarenbeek valt onder het dorp/landelijk

- Er is in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor zowel starters, jongeren als ouderen. Het initiatief speelt daarop in doordat het zich richt op medioren en senioren (ouderen). Daarnaast hebben m.n. oudere behoefte aan appartementen of nultredenwoningen op de begane grond. De ontwikkeling van de 13 appartementen leent zich daarvoor omdat er appartementen op de begane grond aanwezig zijn, met tuin. Daarnaast voorziet dit ook in de vraag naar nieuwe nultredenwoningen voor ouderen.
- Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen in de woonmilieus dorps, landelijk, rustige stadswijk en luxe woonwijk. Hilvarenbeek valt onder het dorp/landelijk woonmilieu.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 13 appartementen in de Diessenseweg onaanvaardbare leegstandseffecten 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. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Hilvarenbeek had in 2020 een woningleegstand van 1%.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van het initiatief vanuit de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “Kern-Hilvarenbeek (2013)” de bestemming “Horeca”. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Het planinitiatief ligt midden in een woonwijk. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen ‘Wonen’ vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

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.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 54% 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- Brabant niet worden genegeerd omdat ca. 23% van de verhuisbewegingen naar Hilvarenbeek komt vanuit de regio Midden- Brabant. Deze regio wordt daarmee gezien als het secundaire verzorgingsgebied.

Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 77% van alle verhuisbewegingen. Daarnaast maken de gemeenten behorende tot de regio Midden- Brabant op regionaal niveau afspraken over de woningbouwprogramma's.

B1.2 Kaderstellend beleid

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

Provinciaal

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **Omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De **Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020)** vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat

een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote 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 vervolgc activiteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant.

Richtinggevende principes:

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.**

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Hilvarenbeek²

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Hilvarenbeek	Hilvarenbeek	54%
Vanuit regio Midden-Brabant	Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk	23%
Totaal		77%

² CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen

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.

Regionaal

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 2021 – Hart van Brabant (2020)

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.

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 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.

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.

Figuur 3: 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%

Daarnaast staan er vier thema's centraal:

- **Inspelen op de grote woningvraag:**
 - Nieuwe plannen worden getoetst aan het streefwoningbouwprogramma in figuur 4.
- **Voldoende betaalbare (huur) woningen:**
 - De sociale huurwoningvoorraad moet de aankomende tien jaar worden uitgebreid met 65 tot 90 woningen om te voldoen aan de kwantitatieve behoefte (peildatum 1-1-2019).

- Het aanbod van middeldure huurwoningen vergroten.
- Voldoende passende woningen voor statushouders en huisvesting voor arbeidsmigranten
- **Aanpak bestaande woningvoorraad:**
 - We willen de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de kwalitatieve behoeften, zowel op het vlak van 'langer zelfstandig wonen', als op het vlak van verduurzaming.
 - Ook door planologisch vergemakkelijken van bijv. woningsplitsing en gebruiksveranderingen.
- **Wonen met zorg:**
 - De gemeente faciliteert nieuwe, kleinschalige woonzorginitiatieven.
 - Met name inbreidingslocaties worden beoordeeld op geschiktheid voor zorg- en/of seniorenwoningen. Verder wordt ingezet op het langer zelfstandig wonen.

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

Conclusie beleidskaders

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

- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (locatiecriteria) beleid zet in op inbreiden en herbestemmen van vastgoed om leegstand te voorkomen. Dit initiatief levert hieraan een bijdrage middels de herbestemming van 'Horeca' naar 'Wonen', waarmee de leegstand van de voormalige bowlingbaan Kempenhof wordt opgelost.
- Verder wil gemeente middeldure koopwoningen voor doorstromers stimuleren in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000. Ook het aanbod middeldure huurwoningen moet worden vergroot. De vraag is nog in hoeverre dit initiatief koop of huursegment wordt maar duidelijk is wel dat het past in het beleid om middeldure woningen te ontwikkelen aangezien het de prijsklassen €275.000 - €375.000,- betreft. Maar zoals ook in de regionale beleidskaders wordt aangegeven vragen de veranderende woningmarkt en woningbehoefte om maatwerk en daarmee om flexibiliteit in de plannen.
- Daarnaast wil gemeente 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. Voorliggend initiatief wordt levensloopgeschikt gerealiseerd en is daarmee in ieder geval passend voor de doelgroep ouderen.

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 (september 2021)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

- Tot 2030 stijgt de bevolking, in de gemeente Hilvarenbeek, met 0,4% (tabel 3) naar circa 15.590 inwoners. In de regio Midden - Brabant stijgt de bevolking tot 2030 met 1,4% naar circa 401.885 inwoners. De bevolking groeit in zijn totaliteit groeit, maar er is geen sprake van een grote groei binnen het verzorgingsgebied.

- Het huishoudensaantal stijgt procentueel iets meer tot 2030. Het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek stijgt met 6,4% (zie tabel 4), tot 6.930 huishoudens. Het aantal huishoudens in de regio Midden-Brabant stijgt met 10,1% naar circa 203.910 huishoudens tot 2030. 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 (die hierop een belangrijk invloed hebben en) waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

Provincie heeft naast de bevolking- en huishoudensprognose ook een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte. Tabel 5 toont de huidige en toekomstige benodigde woningvoorraad aan. Hieruit blijkt dat er tot 2030 behoefte is aan 570 woningen in de gemeente Hilvarenbeek en 21.025 in de regio Midden – Brabant.

Dit betekent dat er niet alleen in de gemeente Hilvarenbeek behoefte is aan woningen, maar ook in omliggende gemeenten.

Aanbod

In tabel 6 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant (2021) wordt bijgehouden:

- Inclusief sloop is er in de gemeente Hilvarenbeek tot 2030 een capaciteit nodig van 570 woningen (tabel 5). De gemeente Hilvarenbeek heeft een totale plancapaciteit van 695 woningen waarvan 205 woningen met een harde status (tabel 6). De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de benodigde behoefte (570) te voorzien. Er resteert een planologisch ruimte voor 365 woningen (tabel 7).
- Inclusief sloop is er in de regio Midden-Brabant een capaciteit nodig van 21.025 woningen. Voor de regio Midden-Brabant geldt een totale plancapaciteit van 22.030 woningen, waarvan 6.275 woningen met een harde status (tabel 6). Dit betekent dat er ook in de regio Midden – Brabant onvoldoende harde plannen zijn om in de benodigde behoefte (21.025) te voorzien. Er is dus nog een planologische ruimte van (21.025 – 6.275) 14.750 woningen (tabel 7).

Op gemeentelijk en regionaal niveau is er nog voldoende ruimte voor extra woningbouw (lees: harde plannen) om de komende jaren in de groeiende woningvoorraadbehoefte te kunnen voorzien.

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Prognose provincie, 2020)

	2021	2025	2030	Vershil in aantal	Vershil (%)
Hilvarenbeek	15.525	15.590	15.590	65	0,4%
Regio Midden - Brabant	396.435	398.935	401.885	5.450	1,4%

Tabel 4: Huishoudensprognose (Prognose provincie, 2020)

	2021	2025	2030	Vershil in aantal	Vershil
Hilvarenbeek	6.515	6.775	6.930	415	6,4%
Regio Midden - Brabant	185.155	195.220	203.910	18.755	10,1%

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 13 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 – 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 behoefte in de gemeente Hilvarenbeek van 570 woningen tot 2030 en in der regio Midden – Brabant van 21.025 woningen.
- Op dit moment is er in de gemeente Hilvarenbeek onvoldoende harde plancapaciteit (205 woningen) om in de groeiende woningbehoefte te voorzien van 570 woningen, tot aan 2030. Dezelfde conclusie geldt voor de regio Midden - Brabant: ook hier is er onvoldoende harde plancapaciteit (6.275 woningen) om in de woningbehoefte van 21.025 te voorzien tot aan 2030. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Diessenseweg 99 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Tabel 5: Indicatie omvang woningvoorraad en toekomstige woningbehoefte (Prognose provincie, 2021)

	2020	2025	2030	Behoefte
Hilvarenbeek	6.725	7.060	7.295	570
Regio Midden - Brabant	177.335	188.550	198.380	21.025

Tabel 6: Plancapaciteit tot 2030 (Monitor Bevolking en Wonen sept. 2021)

Plancapaciteit	Gem. Hilvarenbeek	Regio Midden Brabant
Netto plancapaciteit Hard	205	6.275
Netto plancapaciteit Zacht	490	15.750
Netto plancapaciteit	695	22.030

Tabel 7: Planologische ruimte

	Gem. Hilvarenbeek	Regio Midden Brabant
Woningbehoefte	570	21.025
Harde plancapaciteit	205	6.275
Planologische ruimte	365	14.750

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. Aandacht voor het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.

Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen. Deze worden vooral gevraagd in de woonmilieus dorps, landelijk, rustige stadswijk en luxe woonwijk. Hilvarenbeek valt onder het dorp/landelijk

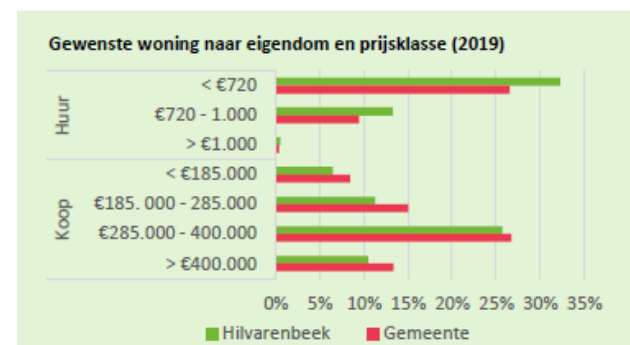
In 2019 heeft ook de gemeente Hilvarenbeek het **Gemeentelijk woningbehoefteonderzoek (2019)** uitgevoerd. Het onderzoek stelt onder meer dat:

- In de kern Hilvarenbeek is met name vraag naar goedkope huurwoningen (sociaal) en middeldure koopwoningen.
- Er is in zowel 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, en kunnen door het beperkte oppervlak goedkoop gehouden worden.
- Met name nultreden grondgebonden woningen en vrijstaande woningen in de koop maar ook nultreden grondgebonden woningen en meergezinswoningen in de koop zijn populair onder woningzoekenden.
- De meeste ouderen willen naar een grondgebonden woning, zoals een patiowoning met klein tuintje of appartement op de begane grond, in of nabij het centrum van Hilvarenbeek. Zij geven vaak de voorkeur aan een wooncomplex waar ouderen en jongeren gemixt wonen, in plaats van een complex met slechts één doelgroep.

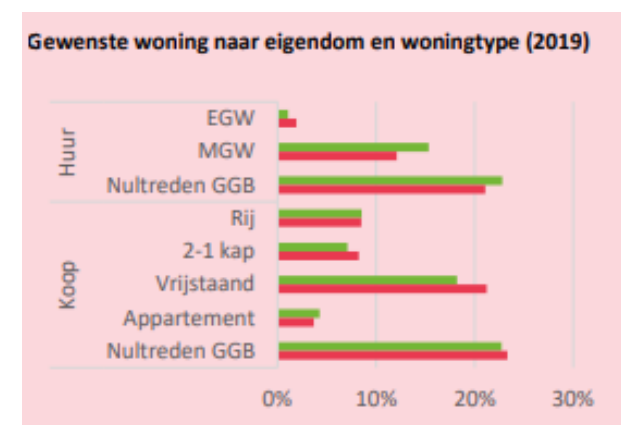
Kwalitatief aanbod

De gemeente Hilvarenbeek beschikt over circa 6.725 woningen³. 88%⁴ van deze woningen zijn eengezinswoningen en 12% meergezinswoningen. 76% van de woningvoorraad is een koopwoning. 24% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan 14% in bezit van een woningcorporatie. Het overige betreft particuliere huur.

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



Figuur 5: Gewenste woningen Hilvarenbeek (Woonvisie, 2019)



³ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

⁴ CBS-Statline (2020) Kerncijfers wijken en buurten

Leegstand

De gemeente Hilvarenbeek had in 2020 een woningleegstand van 1%. Dit ligt gelijk met provinciaal (1%), en het landelijk gemiddelde (1%). Ook in 2015 betrof de leegstand 1%. 57% van de leegstaande woningen in 2020 stond een jaar eerder ook al leeg. Dit is ruim vergeleken met het provinciaal (49%) en landelijk gemiddelde (50%). Oftewel: in de gemeente Hilvarenbeek is meer langdurige leegstand vergeleken met provinciaal en Nederlands gemiddelde. Echter, is voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Conclusie

Het initiatief om 13 appartementen te realiseren in het middensegment (€275.000 - €375.000) voor de doelgroep medioren, familie en senioren voorziet in de 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 doordat er middeldure huurwoningen en/of middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. Uit het woningbehoefteonderzoek (2019) in de gemeente blijkt tevens naar o.a. het middeldure koopsegment een grote vraag te zijn.
- Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen. Deze worden vooral gevraagd in de woonmilieus dorps, landelijk, rustige stadswijk en luxe woonwijk. Hilvarenbeek valt onder het dorp/landelijk
- Er is in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor zowel starters, jongeren als ouderen. Het initiatief speelt daarop in doordat het zich richt op medioren

en senioren (ouderen). Daarnaast hebben m.n. oudere behoefte aan appartementen of nultredenwoningen op de begane grond. De ontwikkeling van de 13 appartementen leent zich daarvoor omdat er appartementen op de begane grond aanwezig zijn, met tuin. Daarnaast voorziet dit ook in de vraag naar nieuwe nultredenwoningen voor ouderen.

- Door de vergrijzing is er naar de toekomst toe een stijgende vraag naar appartementen met lift en gelijkvloerse woningen in de woonmilieus dorps, landelijk, rustige stadswijk en luxe woonwijk. Hilvarenbeek valt onder het dorp/landelijk woonmilieu.