


referentienummer 01
datum 16 november 2023
vrijgave  Mike Fransen
van Karsten Dallinga
gecontroleerd Joost Mazier
projectnummer 0482403.100
project Onderzoeken Hoeven Zuid
betreft Ladderonderbouw

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge is voornemens woningbouw te ontwikkelen op locatie Hoeven Zuid te Hoeven. Het betreft de bouw van 324 woningen tussen de Haspelstraat, Bovendonksestraat en Bovenstraat en een wijzigingsbevoegdheid voor nog eens 60 woningen. In dit kader dient de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Figuur 1-1: Globale ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

1.2 Bouwprogramma

De voorgenomen direct te bouwen ontwikkeling bestaat uit 324 woningen. Onderverdeeld in onderstaande woonfuncties verdeeld over de segmenten sociaal, betaalbaar en duur.

Tabel 1: Woningbouwprogramma Hoeven Zuid

Categorie	Aantal
Sociaal	75
Betaalbaar	104
Duur	145
Totaal	324

Naast de direct te bouwen woningen is er binnen het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nog eens 60 woningen. Ook hier bestaat het programma uit een mix van woningen in het sociale, betaalbare en dure segment.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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”.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Conform het vigerende bestemmingsplan ‘Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge’ (vastgesteld op 14 december 2017) is de planlocatie bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Water’. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn, onder andere, bestemd voor agrarisch gebruik, overige agrarische bedrijven, groenvoorzieningen, paden en wegen en water-, waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen. Gronden met de bestemming ‘Water’ zijn, onder andere, bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor waterberging, voorzieningen voor aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen. De beoogde woonontwikkeling is niet binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan. We concluderen dat het hier om buitenstedelijk gebied gaat, aangezien het plangebied niet bestaat uit een samenspel van stedelijke functies, maar landelijk gebied. De huidige bestemmingen rondom het plangebied worden gekenmerkt als buitenstedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen

ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 350 woningen. Er is daarom sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus is de ontwikkeling 'ladderplichtig'.

1.4 Onderzoeksgebied regio West-Brabant West

De gemeente Halderberge is onderdeel van de Stedelijke Regio West-Brabant West (SRWBW). De regio West-Brabant West (bestaande uit de gemeenten Halderberge, Roosendaal, Woensdrecht, Steenberg, Bergen op Zoom, Moerdijk en Rucphen en het waterschap Brabantse Delta) is onderdeel van het NOVEX-gebied Stedelijk Brabant. De betrokken partijen hebben besloten samen op te trekken in het versterken van het woningaanbod, mede in relatie tot het arbeidsmarktbeleid. De inwoneraantallen in de regio stijgen waardoor de steden interessanter worden als vestigingsplaats, waardoor de regio ook aantrekkelijker wordt voor arbeidskrachten van buiten (een sterke wens van de werkgevers in de regio). De overige gemeenten met hun kernen leveren daarbij een aanvullend woonklimaat, zodat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in deze kernen een duurzaam/toekomstbestendig karakter krijgen.

Mede hierom is gekozen om de Regio West-Brabant West als onderzoeksgebied te gebruiken voor de 'ladder'.

Zoals we in hoofdstuk 2 zullen zien heeft er geen specifieke gemeente een grote invloed op het onderzoeksgebied. Om deze reden is de regio West-Brabant West beschouwd als het marktgebied in deze ladderonderbouwing.

2. Behoeft

De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod) voor de periode 2023-2030.

2.1 Kwantitatieve behoefte woningen

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens groeit met circa 6.260

In tabel 1 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied weergegeven op basis van Primos. In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners met 8.010 (2,8%) tot 2030. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverduunning neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe dan het aantal inwoners. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishoudens tot 2030 met 6.260 (4,9%). Deze voorspelde groei van 4,9% is een goede indicator voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Het inwonertal van de gemeente Halderberge zal naar verwachting tot 2030 toenemen tot 31.610 (1,9%) en het aantal huishoudens tot 13.870 (3,4%). Voor de gemeente Halderberge kunnen we dus dezelfde trend waarnemen dat het aantal huishoudens relatief sneller groeit dan het aantal inwoners.

Tabel 2: Bevolkingsopbouw en huishoudens 2023-2030 (bron: Primos, 2023)

Jaar	Regio West-Brabant West		Gemeente Halderberge	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2023	285.600	128.890	31.030	13.410
2030	293.610	135.150	31.610	13.870
Saldo	8.010	6.260	580	460

Kwantitatieve vraag: 8.630 woningen in het onderzoeksgebied en 885 woningen in Halderberge

Op basis van 'Woondeal West-Brabant West: Afspraken woningbouw 2022-2030' is de kwantitatieve vraag in de regio West-Brabant West netto 8.630 woningen tussen 2022 en 2030. De kwantitatieve vraag binnen de gemeente Halderberge bedraagt tussen 2022 en 2030 bruto 885 woningen. Dit is exclusief de vervangingsopgave binnen de gemeente. Dit betreft een minimale opgave op basis van de uitgangspunten uit de woondeal.

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 4.930 woningen

De actuele planvoorraad voor de woningdealregio is gebaseerd op het overzicht van de 'Woondeal West-Brabant West: Afspraken woningbouw 2022-2030'. Voor de ladder is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. Binnen het onderzoeksgebied bedraagt de totale planvoorraad 14.382 woningen, waarvan 4.930 woningen in harde plannen en 9.452 in zachte plannen (tabel 2).

Voor de gemeente Halderberge is er een harde plancapaciteit van 392 woningen. Daarnaast zijn er sinds 2021 circa 180 woningen gebouwd welke voor het berekenen van de resterende behoefte effectief bij de harde planvoorraad opgeteld kunnen worden. Hiernaast is er een zachte plancapaciteit van 683. Ten opzichte van de beoogde 885 woningen is daarmee sprake van een gezonde capaciteit van circa 140% ten opzichte van de minimale regionale opgave.

Tabel 3: Planvoorraad onderzoeksgebied 2022-2030 (bron: Woondeal West-Brabant West: Afspraken woningbouw 2022-2030).

Type	Onderzoeksgebied	Gemeente Halderberge
Harde planvoorraad	4.930	572
Zachte planvoorraad	9.452	683
Totale planvoorraad	14.382	1255

Confrontatie: behoefte aan circa 3.700 woningen tot 2030

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad in het onderzoeksgebied, dan volgt hieruit een resterende behoefte aan 3.700 woningen (tabel 3). Voor de gemeente Halderberge is er een resterende behoefte van 313 woningen ten opzichte van de minimale behoefte.

Tabel 4: Resterende vraag in onderzoeksgebied 2022-2030 (bron: Woondeal West-Brabant West: Afspraken woningbouw 2022-2030).

Type	Onderzoeksgebied	Gemeente Halderberge
Behoeftte	8.630	885
Harde planvoorraad	4.930	572
Resterende vraag	3.700	313

Het voorliggende plan past daarmee binnen de kwantitatieve kaders van de woondeal. Ten opzichte van de directe behoefte uit de gemeente zal het aanbod de vraag licht overschrijden. Hierbij is enkel nog uitgegaan van de minimale behoefte van de gemeente Halderberge. De resterende behoefte van de woondealregio is met 3.700 nog ruim tien keer hoger waardoor het onwaarschijnlijk is dat er sprake zal zijn van een overcapaciteit.

2.2 Kwalitatieve woningen

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. Op basis van data van het CBS is in het onderzoeksgebied het grootste deel van de huishoudens een meerpersoonshuishouden (66,1% van het aantal huishoudens), waarvan 88,8% uit paren bestaat en 11,2% uit eenouderhuishoudens. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied is 33,9%. Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal, omdat deze groep een groot deel van de groei van het aantal huishoudens betreft.

Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2020) kan ook geconcludeerd worden dat zowel het inwonertal als het aantal huishoudens toeneemt in de gehele provincie Noord-Brabant. Deze trend is ook waar te nemen in het onderzoeksgebied. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied stijgt tussen 2023 en 2030 met circa 11,5%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt harder dan het aandeel eenouderhuishoudens (4,2%). Het aandeel paren daalt tot 2030 met 1,4%. Afgaande op

deze bevolkings-/huishoudensprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Kwalitatieve vraag: betaalbare koopwoningen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar provinciale woonagenda 'Brabantse Agenda Wonen' genoemd dat de regionale woningmarkten goed moeten functioneren en het wonen optimaal bij moet dragen aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Daarnaast wil ze een impuls geven aan regionale samenwerking op het gebied van bouwen en wonen. Zo kan actief worden bijgedragen aan het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. De samenwerking van de gemeenten van de Regio West-Brabant West (hierna: de Regio) is hier een goed voorbeeld van. De uit zich in de Woondeal West-Brabant West die is gemaakt tussen de 7 gemeenten binnen de regio, de provincie en aansluitende coöperaties. Er wordt door de betrokken partijen ingezet op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling van de regio waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder ontwikkeld worden.

Regio West-Brabant West

Tot 2030 moeten 8.630 (netto) woningen in de Regio gerealiseerd worden, zoals is afgesproken in de Woondeal met het Rijk en de provincie. De Regio richt zich in termen van kwaliteit van de woningbouw met name op de betaalbaarheidsdoelstellingen. Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000,- per maand en koopwoningen tot €355.000,-. Daarom is het streven dat twee-derde van de tot en met 2030 nieuw te realiseren woningen betaalbare woningen zijn. Voor de Regio betreft dit een opgave van 6.410 betaalbare huur- en koopwoningen. Daarom is de afspraak gemaakt dat (waar juridische mogelijk) toekomstige plannen uit 30% sociale huur bestaan en 2/3^e betaalbare woningen zijn. Deze afspraak geldt voor projecten met een minimum aantal woningen van 20.

Gemeente Halderberge

Op basis van de Woonvisie van de gemeente Halderberge 2021-2025 wordt voor de woningbouwopgave ingezet op

1. Leefbaarheid van de kernen,
2. Verduurzaming van de woningmarkt,
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
 - Versnellen woningbouw en voldoende woningen programmeren.
 - Vergroten variatie woningmarkt door inzet nieuwe woonvormen en zelfbouw.
 - Aandacht geven aan een aantal doelgroepen.

Uit de Woontafels 2022 van de gemeente Halderberge blijkt dat er in de gehele gemeente (en ook in Hoeven specifiek) behoefte is naar betaalbare woningen voor starters en woningen voor senioren in verschillende prijssegmenten. De huidige woningbehoefte kan worden ingevuld door het toevoegen van kleine grondgebonden woningen voor zowel starters als senioren, aangevuld door sociale koopwoningen. De plancapaciteit in de Regio richt zich met name op betaalbare woningen in het koopsegment. Dit wordt gemeentelijk vertaald naar een streefpercentage van tussen de 25 en 35% in het sociaal segment per wijk of dorp.

Daarnaast streeft de gemeente Halderberge naar een toevoeging van nieuwe woonvormen en 25% CPO in nieuwbouwprojecten. Zoals in de woonvisie opgenomen, wordt ingezet op:

- Sturing van een minimale invulling van 25% door nieuwe woonvormen en (collectieve) zelfbouw bij nieuwbouwwontwikkeling. Daarbij is expliciete aandacht voor de doelgroep starters. Zelfbouw is een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad om doorstromers de kans te geven hun eigen plek te ontwikkelen.
- Samen met marktpartijen nieuwe woonvormen te onderzoeken (bijvoorbeeld tiny houses, hofjes, etc).
- Meer ruimte voor flexibele woonvormen met een tijdelijk karakter om de toenemende vraag naar woningen te kunnen bedienen.
- Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde in de dorpen.

Sleutelproject woondeal

De voorgenomen ontwikkeling behoort tot een van de sleutelprojecten in de Woondeal. Deze sleutelprojecten zijn bestaande plannen zijn met een zekere mate van uitvoerbaarheid. De planvorming heeft jaren geleden plaatsgevonden en in dat kader is het aannemelijk dat de programmering afwijkt van de kwalitatieve wensen uit de woonvisie en de regionale woondeal.

Confrontatie: De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte naar betaalbare woningen

Binnen het onderzoeksgebied en de gemeente Halderberge is voornamelijk vraag naar betaalbare woningen. De Regio zet overeenkomstig de Woondeal in op betaalbare woningen en wil met het woningaanbod voldoende doorstroming op de woningmarkt creëren. Er wordt daarom ook extra aandacht gegeven aan bepaalde doelgroepen zoals ouderen en starters en gekeken naar nieuwe woonvormen.

Binnen het voorliggende ontwerp wordt voor een belangrijk deel invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte door met name de toevoeging van woningen in het goedkope en betaalbare segment. Daarnaast wordt middels de toevoeging van woningen in het duurdere segment gezorgd voor doorschuifmogelijkheden.

Belangrijke notitie is dat het een sleutelproject is uit de woondeal waarin de kaders en afspraken reeds lange tijd geleden zijn vastgelegd. Dit betekent dat de gemaakte afspraken mogelijk niet volledig voldoen aan de kwalitatieve richtlijnen uit de woondeal of de eigen gemeentelijke visie.

2.3 Onderbouwing buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat de voorgenomen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is voorzien, moeten alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van de ladder worden afgewogen.

Richtlijnen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn richtlijnen opgesteld waarmee een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gemotiveerd. Daarbij is de centrale vraag of andere plekken binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar zijn om als alternatieven te kunnen dienen. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat het niet nodig is eerst alle (mogelijke) inbreiding- en transformatie mogelijkheden te bebouwen voordat tot uitbreiding kan worden besloten indien de behoefte groter is dan de in bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden. De geschiktheid van locaties in bestaand stedelijk gebied c.q. noodzaak tot ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt aan de hand van drie argumenten onderzocht:

1. Kwalitatieve aspecten van de behoefte.
2. Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of worden beoogd (bijv. ander type bedrijvigheid).
3. Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken.

Ontwikkeling door de omvang niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied

Het onderzoeksgebied kent een woningbouwopgave van 8.630 woningen tot 2030, waarvan 795 in de gemeente Halderberge. Het is niet realistisch om binnen afzienbare tijd en financiële kaders in deze behoefte te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Bij voorkeur wordt in het onderzoeksgebied binnen de kernen gebouwd. Waar dat niet mogelijk is, is bouwen rondom de kernen alleen mogelijk als daar natuur- en landschapsontwikkeling tegenover staat, gericht op klimaatadaptatie.

De Omgevingsvisie van de gemeente Halderberge noemt dat gelet op de compactheid van de kernen in de gemeente, dat er ook uitbreidingslocaties worden benut direct grenzend aan de woonkernen. Dit is alleen mogelijk wanneer de kernwaarden van het buitengebied niet in het gedrang komen. Daarnaast is het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar - onder voorwaarden - verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen.

Het plangebied grenst ruimtelijk aan woonbebouwing en bestaande infrastructuur waardoor ontwikkeling met woningbouw voor de hand ligt. Hiermee wordt de voorgenomen ontwikkeling aangesloten op de bestaande structuur van de kern Hoeven. Ook betreft de beoogde ontwikkeling een goede bijdrage aan de verbetering van

de omgevingskwaliteit. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt centraal in het plangebied een groen- en waterstructuur aangelegd. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de opgave 'klimaatproof Brabant'. Er worden verschillende woonvelden gerealiseerd die van elkaar worden gescheiden door groene openbare ruimte. Op die manier blijft het gevoel van een half open landschap met groene landschapselementen behouden.

Het onderzoeksgebied kent een woningbouwopgave van 8.630 woningen tot 2030, waarvan 795 in de gemeente Halderberge. Het is niet realistisch om binnen afzienbare tijd en financiële kaders in deze behoefte te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Bij voorkeur wordt in het onderzoeksgebied binnen de kernen gebouwd. Waar dat niet mogelijk is, is bouwen rondom de kernen alleen mogelijk als daar natuur- en landschapsontwikkeling tegenover staat, gericht op klimaatadaptatie.

De Omgevingsvisie van de gemeente Halderberge noemt dat gelet op de compactheid van de kernen in de gemeente, dat er ook uitbreidingslocaties worden benut direct grenzend aan de woonkernen. Dit is alleen mogelijk wanneer de kernwaarden van het buitengebied niet in het gedrang komen. Daarnaast is het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar - onder voorwaarden - verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen.

Het plangebied grenst ruimtelijk aan woonbebouwing en bestaande infrastructuur waardoor ontwikkeling met woningbouw voor de hand ligt. Hiermee wordt de voorgenomen ontwikkeling aangesloten op de bestaande structuur van de kern Hoeven. Ook betreft de beoogde ontwikkeling een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt centraal in het plangebied een groen- en waterstructuur aangelegd. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de opgave 'klimaatproof Brabant'. Er worden verschillende woonvelden gerealiseerd die van elkaar worden gescheiden door groene openbare ruimte. Op die manier blijft het gevoel van een half open landschap met groene landschapselementen behouden.

3. Conclusie

Voor de toevoeging van woningen geldt dat het kwantitatief passend is en dat er geen onnodige leegstand of nadelige economische effecten zullen ontstaan. De planvorming voor dit regionale sleutelproject heeft reeds lange tijd geleden plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat er enige mismatch tussen recente eisen omtrent de woningmix uit de gemeentelijke visie en woondeal enerzijds en het voorliggende programma anderzijds. Desalniettemin wijken de cijfers niet substantieel af van de recent gemaakte afspraken en kan het voorliggende plan voor een belangrijk deel bijdragen aan de kwalitatieve vraag uit de gemeente en regio. Geconcludeerd kan worden dat er zowel kwantitatief als kwalitatief vraag is naar voornoemde ontwikkeling. Als geheel bevat het plan geen onaanvaardbare negatieve economische effecten of risico's die er toe leiden dat het plan aangepast ofwel verworpen dient te worden.

Daarnaast ligt het plangebied buiten bestaand gebied, waarbij het plangebied wel in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Ook grenst het plangebied aan bestaande stedelijke functies, waaronder voornamelijk woonfuncties, en vindt het aansluiting bij bestaande infrastructuur. Dit in combinatie met het feit dat het niet aannemelijk is dat de gemeentelijke woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd kan worden maakt het plangebied een logische keuze.