

project  
**Behoeftteonderbouwing wo-  
ningen Doornboomstraat 5  
Middelbeers**

datum  
**15 mei 2023**

opdrachtgever  
**Houta**

projectnummer  
**P04423**

opgesteld door  
**LvK, AVi**

i.a.a.  
**JRi**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

# Behoeftteonderbouwing woningen Doornboomstraat 5 Middelbeers

## Aanleiding

Het voornemen bestaat om woningen te realiseren op het achterterrein van het pand aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers en op het naastgelegen perceel. In de huidige situatie bevindt er zich 1 woning op het perceel Doornboomstraat 5 (de villa) en bevindt zich op het naastgelegen perceel een voormalig bedrijf, te weten de Limonadefabriek. In totaal zullen er 20 woningen op het achterterrein, 5 woningen in de te herbouwen Limonadefabriek en 4 wooneenheden in de bestaande villa worden gerealiseerd.

Tabel 1 Programma woningbouw Doornboomstraat 5 Middelbeers

|                                                            | App.     | GGW       | Aandeel     |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|
| Huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens | 9        |           | 31%         |
| Koopwoningen tot de maximale NHG grens                     |          | 4         | 14%         |
| Koopwoningen tussen €210.000 - €360.000 V.O.N.             |          | 11        | 38%         |
| Vrije sector huur-/koopwoningen, koopwoning vanaf €360.000 |          | 5         | 17%         |
| <b>Totaal</b>                                              | <b>9</b> | <b>20</b> | <b>100%</b> |

Binnen het plangebied wordt ook in parkeerplaatsen voorzien. De gewenste nieuwbouwwoningen kunnen niet gerealiseerd worden conform de geldende beheersverordening "Oirschot" (d.d. 27 februari 2018) of het bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' (d.d. 23 juni 2008).

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

## Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze notitie de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voorziet het initiatief om maximaal 29 woningen te realiseren aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte?*

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Deze notitie betreft geen volledige onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

## Conclusie

Het initiatief aan de Doornboomstraat 5 in Middelbeers voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid. Hierna volgt een beknopte toelichting op deze conclusie. De volledige onderbouw van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage.

### Kwantitatieve behoefte

Met de realisatie van maximaal 29 nieuwbouwwoningen (waarvan 1 bestaande woning, de bestaande villa betreft) voorziet het initiatief aan de Doornboomstraat 5 in Middelbeers in een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- In de periode 2016-2026 heeft de gemeente Oirschot behoefte aan 790 woningen. Dit gegeven is bepaald door het huidige woningaanbod te confronteren met de demografische ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling wordt in een deel van deze behoefte voorzien.
- Kwantitatief neemt Oirschot zich voor de komende jaren gemiddeld 135 nieuwbouwwoningen per jaar toe te voegen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 29 woningen, waarvan 25 nieuwbouwwoningen en de realisatie van 4 woningen in de bestaande villa.

### Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van maximaal 29 nieuwbouwwoningen, waarvan 25 nieuwbouwwoningen en de realisatie van 4 woningen in de bestaande villa voor diverse doelgroepen voorziet het initiatief aan de Doornboomstraat 5 in Oirschot in een kwalitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat

ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk benut wordt. Op gemeentelijk niveau wordt nadrukkelijk benoemd dat inbreiding boven uitbreiding verkozen wordt.

- Door de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van (kleinere) wooneenheden ontstaan. Het initiatief bevat maximaal 9 studio's/appartementen en voorziet hiermee in deze behoefte. Daarnaast bestaat in de regio een tekort aan eengezinswoningen. Met onderhavig initiatief worden circa 12 grondgebonden eengezins- en starterswoningen gerealiseerd. Tot slot bestaat er in de regio een tekort aan nultredenwoningen. Met het plan wordt voorzien in 8 levensloopbestendige woningen. Dit betreft niet specifiek een nultredenwoning, maar het volledige woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Op de verdieping daarboven is ruimte voor een hobbyruimte en/of tweede slaapkamer.
- Een gevarieerd woningbouwprogramma in de regio is van belang zodat kan worden ingespeeld op de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Binnen de gemeente Oirschot doen de woningtekorten zich voor in zowel de huur- als koopsector en voor zowel eengezinswoningen als appartementen.
  - In de koopsector zitten de tekorten met name in de (goedkopere) starterswoningen. 20% van het woningbouwprogramma bestaat uit goedkopere starterswoningen.
  - Het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit één of tweepersoonshuishoudens en er zijn meer mensen die een kleinere woning zoeken dan een grotere woning. In het plan wordt voorzien in kleinere, goedkopere starters- en eengezinswoningen.
- In het woningbouwprogramma van de gemeente is opgenomen dat er een behoefte bestaat aan sociale woningen. Volgens het programma dient bij projectmatige

ontwikkelingen voor minimaal 20 % sociale huurwoningen en 20 % goedkope woningen tot € 210.000 worden gerealiseerd. Met een gemotiveerde afwijking is het mogelijk om deze prijsgrens op te rekken naar € 325.000 conform NHG-grens (prijsgrens voor de periode 1-1-2020 tot 1-1-2022). Met het plan wordt voldaan aan de uitgangspunten 20 % sociale huur en 20% goedkope woningen tot NHG-grens.

- Het programma voldoet aan de programmatische uitgangspunten voor nieuwbouw, opgenomen in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0.

## Bijlage 1: Beleidskaders

In deze bijlage zijn de belangrijkste kaders en afspraken uit het provinciale, regionale en lokale beleid opgenomen. Gezamenlijk geeft dit een beeld van de woningbehoefte. Voor ieder schaalniveau wordt aangegeven hoe het beoogde initiatief aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers past binnen de gestelde kaders en (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte.

### Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Eindhoven valt in de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

### Provincie Noord-Brabant

#### Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld 14 december 2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 8 december 2020)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening 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 etc.

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 herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

#### Woondeal (2019)

De laatste woningbouwafspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn neergeschreven in de 'Woondeal', gesloten tussen de SGE, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK. De Woondeal is op 7 maart 2019 door de gemeente Eindhoven ondertekend namens het SGE. Oirschot maakt onderdeel uit van het SGE. Met de ondertekening van deze woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Uit de Woondeal volgt dat het SGE behoefte heeft aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023 (waarvan ca. 12.000 buiten Eindhoven). Deze behoefteaming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Gelet op de aanwezige behoefte, heeft geen exacte opgave van de exacte programmering aan de regio te worden overlegd.

#### Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Agenda Wonen benoemt de provincie de volgende richtinggevende 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.

#### Relatie tot het initiatief

- De provincie geeft ruim baan aan “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen dient hierbij in beginsel binnen stedelijk gebied plaats te vinden en de ruimte binnen het stedelijk gebied dient zo goed mogelijk benut te worden. Het initiatief herontwikkelt onder andere een bedrijvenlocatie (de Limonadefabriek) binnen het bestaand stedelijk gebied tot woningbouwlocatie. De rest van de woningen wordt ingepast in het bestaand stedelijk gebied. Het plan is daarmee in lijn

met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening.

- Daarnaast wordt provinciaal aangegeven dat er ruim baan wordt gegeven voor goede woningbouwplannen die aansluiten op een actuele vraag en die oog hebben voor strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Het initiatief sluit hierop aan met de ontwikkeling van een levensloopbestendige woningen en woningen in het goedkope en sociale segment.

## Regio

### Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant (2017)

In het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant wordt ingegaan op de vraag en het aanbod in de regio. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in alle subregio's een theoretisch tekort is aan woningen. In de subregio 'overig stedelijk gebied' (waartoe Oirschot behoort) bedraagt dit theoretisch tekort 9.700 woningen. Dit tekort betreft zowel de huur- als de koopsector.

- In het huursegment zitten de tekorten met name in de betaalbare en goedkope huur.
- In het koopsegment zitten de tekorten in alle onderscheiden prijsklassen: goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur.
- Qua type woningen is er in de subregio 'overig stedelijk gebied' vooral een tekort aan eengezinswoningen. Daarnaast is er ook een tekort aan appartementen en nultredenwoningen.

## Gemeente Oirschot

### Omgevingsvisie Oirschot

In deze strategische visie voor de fysieke leefomgeving focust de gemeente zich op de maatschappelijke ontwikkelingen die op de gemeente af gaan komen.

Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De woningmarkt in Oirschot is redelijk in evenwicht en heeft kwaliteit.

Ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving wil de gemeente het volgende bereiken:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
- Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;

### De Nieuwe Woonvisie 2016

In De Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft

het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen

- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

### Relatie tot het initiatief

- De gemeente zet in op voldoende betaalbare en bereikbare woningen. Met onderhavig initiatief wordt voornamelijk ingezet op het goedkopere en sociale segment.
- De gemeente zet in op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen. In de Nieuwe Woonvisie 2016 wordt nadrukkelijk de behoefte voor levensloopbestendige en kleine en betaalbare woningen benoemd. Zoals is gebleken uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant bestaat er in de regio vooral behoefte aan eengezinswoningen, appartementen en nultredenwoningen. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in 8 levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond, 12 eengezinswoningen en 9 studio/loftwoningen.

- Tot slot zet de gemeente in op 40% sociale woningbouw. Het plan voorziet in 13 sociale woningen (van de 29). Hiermee bestaat het programma voor 45% uit sociale woningbouw.

### Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Er is actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van de kernen een aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het Actieplan Woningbouw draagt daar aan bij. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende tien jaar. Het is opgesteld vanuit de woningbouwopgave en integraal benaderd vanuit een bredere thematiek.

Voor nieuwbouw zijn in het actieplan programmatische uitgangspunten opgenomen. Dit is met name om meer betaalbare woningen beschikbaar te stellen in Oirschot. Dit kan onder andere door het aandeel sociale huurwoningen en middensegment koopwoningen te vergroten. De volgende uitgangspunten worden door de gemeente gehanteerd:

- a. 20% sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021). Daarbinnen moet minimaal tweederde een huurprijs hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2021). Daarnaast geldt de verplichting de woningen voor een periode van minimaal 20 jaar te verhuren in de afgesproken prijsklasse.
- b. 20% goedkope koopwoningen tot € 210.000. Met een gemotiveerde afwijking is het mogelijk deze prijsgrens op te rekken naar € 325.000 (conform NHG-grens).

Daarbij geldt dat de categorieën a. en b. samen minimaal 40% van het programma per locatie moeten vormen.

- c. 45% koopwoningen tussen € 210.000 en € 360.000 of huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en maximaal € 1000 per maand.
- d. 15% koopwoningen vanaf € 360.000.

De onder a. tot en met d. genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform de wetgeving / NHG-grens.