

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Vicaris van der Asdonckstraat 55, Gemert-Bakel

datum
4 mei 2021

opdrachtgever
Versteegden Vastgoed BV

projectnummer
P02576

opgesteld door
DG, LVe

i.a.a.
RF

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding en planinitiatief

In de gemeente Gemert-Bakel speelt het initiatief om de locatie Fitland (Vicaris van der Asdonckstraat) te herontwikkelen naar een woninglocatie. Er is in sloop van de bedrijfsbebouwing voorzien en een woonprogramma opgesteld voor 31 woningen onderverdeeld in diverse woningtypologieën en prijssegmenten (zie tabel 1).

Binnen het huidige bestemmingsplan¹ is de ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien de planontwikkeling moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ook een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) wettelijk verplicht (zie kader).

Ladder voor Duurzame Verstedelijking
 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.”

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.

Tabel 1 Beoogd woonprogramma

| Woningtype | Prijssegment | Aantal |
|--------------------------|--------------|-----------|
| Appartement | € 200.000,- | 12 |
| Rijwoning | € 235.000,- | 13 |
| Rijwoning | € 255.000,- | 4 |
| Twee-onder-een-kapwoning | € 365.000,- | 2 |
| Totaal | - | 31 |

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 31 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. De hoofdvraag luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder doorlopen. Voor een verdere uitwerking van het onderzoek is verwezen naar de bijlage. Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar de prognose van de huishoudens, de woningvoorraad en de plancapaciteit.

¹ Bestemmingsplan Fitland, Gemert, vastgesteld op 23-06-2010.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Brabantse Agenda Wonen (2017); Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020;
- Monitor bevolking en wonen (2019);
- Regionale Agenda Wonen, RRO Zuidoost-Brabant (2016);
- Woonafspraken De Peel (2020);
- Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021;
- Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024;
- CBS Statline.

Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling van 31 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan (rekening houdend met de bestaande plancapaciteit) redelijkerwijs worden ingepast in de resterende woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Het inwonertal van de gemeente Gemert-Bakel en subregio De Peel e.o. neemt tot 2030 toe met respectievelijk 5,3% en 2,9%. Het aantal huishoudens groeit daarbij meer dan het aantal inwoners, wat duidt op een toename van het aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).
- Op basis van de woningbehoefteprognose van de provincie blijkt dat voor zowel de gemeente Gemert-Bakel als de subregio De Peel e.o. sprake is van een aanzienlijke woningbehoefte tot 2030: + 1.280 woningen in de gemeente Gemert-Bakel en + 4.280 woningen in de subregio De Peel e.o.

- Wanneer deze woningbehoefte in beide gebieden wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de woningbehoefte.
- Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Gemert-Bakel. Dat geldt ook voor de subregio.
- Na aftrek van de harde plancapaciteit is er volgens de prognose van de provincie Noord-Brabant nog ruimte voor het toevoegen van 945 woningen in de gemeente Gemert-Bakel en 2.040 woningen in de subregio De Peel e.o.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Verschillende huishoudenstypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt een plek kunnen vinden in de subregio.
- Voor enkele doelgroepen kan de woningbehoefte niet worden ingevuld met de huidige woningvoorraad. Onder andere jongeren en senioren moeten een passende woning kunnen vinden.
- Voor starters is er te weinig aanbod in de goedkope (koop en huur) voorraad aanwezig. Jongeren zijn belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen.
- Voor (jonge) gezinnen is het woningaanbod relatief duur en is het lastig om binnen de huidige markt een woning te vinden.
- Het is zaak om voor de groep 65-plussers de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten, zowel in de bestaande voorraad als via nieuwbouw.
- Het realiseren van gemengde woonvormen kan in alle kernen. Hierbij dient ook de huisvesting van jongeren in de kernen te worden gefaciliteerd, waardoor verschillende leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen.

- Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de beleidskaders; er wordt meer ingezet op de kwalitatieve dan de kwantitatieve afspraken, waarbij wordt gedacht vanuit de vraag. Het woonprogramma met diverse woontypologieën spreekt meerdere doelgroepen aan.
- Het planinitiatief op de locatie Fitland is een herontwikkelingslocatie. Ook dit past beleidsmatig, waarbij sloop en herbesteding een steeds belangrijkere rol spelen in het woningaanbod.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie is gelegen in de kern Gemert, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Fitland Gemert' heeft de beoogde locatie de enkelbestemming 'Gemengd'. Dit biedt ruimte voor stedelijke functies. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening biedt een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de directe omgeving kan de planlocatie dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Op dit punt is daarom geen nadere motivering vereist.

Aanvaardbare effecten

Naar verwachting leidt het initiatief niet tot onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van 31 woningen in diverse prijssegmenten voorziet bovendien in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een toename

van bewoners draagt bij aan reuring en de leefbaarheid in de directe omgeving.

Gevolgen corona nog niet te overzien

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. Voor de woningmarkt geldt dat de komende jaren in veel regio's en gemeenten een huishoudensgroei wordt verwacht. Daarnaast kennen we een fors woningtekort in Nederland, vooral in en rond de steden. Hierdoor zal er de komende jaren vraag naar woningen blijven bestaan. Tegelijkertijd is de verwachting dat een deel van de huishoudens, vanwege alle onzekerheden over werkgelegenheid en inkomen, terughoudender worden ten aanzien van verhuizen. Als het coronavirus voor langere tijd aanhoudt, dan kan dat ook gevolgen hebben voor de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren (die afzwakt) en de hypotheekrente (mogelijke stijging). Dit kan zorgen voor enige vraaguitval in de woningmarkt en heeft met name effect op regio's waar de druk op de woningmarkt al minder groot is.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1: Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats².

Uit tabel 2 blijkt dat 58% van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Daarmee is de gemeente Gemert-Bakel het primaire verzorgingsgebied. Het secundaire verzorgingsgebied is bestaat uit gemeente Gemert-Bakel en de subregio De Peel. Deze subregio bestaat naast de gemeente Gemert-Bakel uit de gemeenten Asten, Deurne, Laarbeek en Someren. Circa 66% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de eigen gemeente en de subregio.

Naast het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn de verhuisbewegingen onder meer afkomstig van de gemeente Helmond (8%) en in beperkte mate van de gemeenten Eindhoven, Boekel (beide resp. 3%), Meierijstad en Uden (beide resp. 2%).

Tabel 2 Verhuizingen binnen en naar gemeente Gemert-Bakel (CBS 2018)

| Verzorgingsgebied | Absoluut | Relatief |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Gemert-Bakel | 1.484 | 58% |
| Subregio De Peel e.o. | 207 | 8,1% |
| | 1.691 | 66,1% |

B1.2: Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

Met de Brabantse Agenda Wonen (2017) stuurt de provincie aan op het realiseren van een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat om te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. De provincie formuleert haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 eruit zal zien. De provincie heeft een aantal actielijnen opgesteld:

1. Het accent ligt op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast formuleert de provincie een zestal richtinggevend principes:

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

2. Er wordt ruim baan gegeven voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties 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.
4. Er worden vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkeld, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, zijn realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en programmering noodzakelijk.
6. De samenwerking op de regionale woningmarkt wordt versterkt, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regionaal

De Regionale Agenda Wonen (2016)³ voor de regio Zuidoost-Brabant borduurt voort op de ambities van de Brabantse Agenda Wonen en vertaalt deze zowel kwantitatief als kwalitatief. De volgende regionale woningbouwafspraken zijn opgesteld:

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is het uitgangspunt om de behoefte in kaart te brengen.
- Voor subregio De Peel e.o. dient de regio t/m 2025 6.495 woningen toe te voegen (afgerond in 5-tallen). In de gemeente Gemert-Bakel worden 1.215 woningen toegevoegd.
- De gemeenten moeten flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende binnenstedelijke ontwikkelingen.

² CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen

³ Regionale Agenda Wonen, RRO Zuidoost-Brabant (2016)

- Er dient meer te worden nagedacht vanuit de vraag dan vanuit het aanbod.
- Er wordt gekeken naar mogelijkheden voor herbestemming. Daarnaast vraagt de Ladder om een optimaal gebruik van het bestaand stedelijk gebied.

Voor de subregio De Peel e.o. zijn onder meer de volgende basisafspraken vastgelegd:

- De woningbehoefte per gemeente conform de prognose van de provincie zijn de woningbouwafspraken.
- Per gemeente wordt er 30% 'vrije ruimte' behouden in de programmering van harde en zachte plancapaciteit voor het benutten van kansen voor herstructurering.

Op basis van de Brabantse Agenda Wonen en de Interim Omgevingsverordening van de provincie zijn de Woonafspraken De Peel (2020) opgesteld. Ook de gemeente Helmond is hierbij betrokken. Onder meer de volgende uitgangspunten zijn gesteld:

- Er wordt samengewerkt als regionale woningmarkt, waarbij vanuit de lokale behoeften wordt gestart.
- Er wordt gebouwd naar lokale behoeften, waar mogelijk wordt afgestemd met de inwoners.
- De vitaliteit van alle kernen is van belang.

Gemeentelijk

De Structuurvisie+ (2011-2021) van de gemeente Gemert-Bakel stelt als doel een gezonder woon- en leefklimaat te realiseren.

- Bij de planning van nieuwe woonwijken worden de natuurwaarden rondom de dorpen zo veel mogelijk ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen kunnen worden gerealiseerd.
- Het huisvesten van jonge 'en oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden.

- Er wordt ingezet op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Het programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.
- Levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd.
- Er is een evenwichtig bouw- en toewijzingsbeleid van woningen.
- Er wordt geïnvesteerd in duurzame energievoorzieningen, waarbij ook rekening wordt gehouden met onder meer het materiaalgebruik en het ontwerp.
- Voor 2010-2020 wordt voor Gemert-Bakel uitgegaan van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40% in de sociale sector.

In de Woonvisie (2020-2024) van de gemeente Gemert-Bakel streeft de gemeente naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt, waarbij woningen worden toegevoegd en aangepast aan de hand van de wensen die er zijn. Hiervoor zijn woningen nodig voor alle doelgroepen. De gemeente zet in op een aantal aspecten:

- Voor starters en jongeren zal meer aanbod moeten worden gegenereerd in de middenhuur en betaalbare koop. In alle kernen wordt meer geëxperimenteerd met tijdelijke woonvormen.
- De gemeente zet in op middenkoop en middenhuur voor ouderen. Door tevens levensloopbestendig te bouwen, komen er tegelijkertijd woningen voor de jongeren beschikbaar. Gemengd wonen van doelgroepen wordt hierbij als kans gezien.
- De categorie middeldure huizen voor gezinnen verdient aandacht de komende jaren.

Beleidsmatig wordt ingezet op een vraaggericht planaanbod, waarbij binnenstedelijke locaties de voorkeur hebben. Er wordt gebouwd naar lokale behoeften, voor elke doelgroep.

Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van deze beleidskaders.

B1.3: Kwantitatieve behoefte

In het navolgende is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht voor het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2017). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen de gemeente en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie blijkt in tabel 3 dat het aantal inwoners in de gemeente Gemert-Bakel groeit met 5,3% tot ca. 32.365 inwoners in 2030. Gelijktijdig groeit het aantal huishoudens in de gemeente tot respectievelijk 14.135 (+ 8,6%) huishoudens in 2030. Ook in de subregio De Peel e.o. groeit zowel het inwoneraantal (+ 2,9%) en het aantal huishoudens (+ 6%). De reden dat het aantal huishoudens sneller groeit dan het aantal inwoners wordt onder meer verklaard doordat er steeds meer kleine huishoudens bij komen. Door de verwachte groei van het aantal huishoudens, groeit ook de behoefte aan woningen.

Tabel 3 Bevolkings- en huishoudensprognose tot 2030 (Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2020)

| | | 2020 | 2025 | 2030 | Ontwikkeling 2020-2030 |
|-----------------------|-------------|---------|---------|---------|------------------------|
| Gemert-Bakel | Inwoners | 30.725 | 31.610 | 32.365 | + 5,3% |
| | Huishoudens | 13.010 | 13.605 | 14.135 | + 8,6% |
| Subregio De Peel e.o. | Inwoners | 121.840 | 123.850 | 125.385 | + 2,9% |
| | Huishoudens | 51.670 | 53.345 | 54.785 | + 6% |

Tabel 4 Woningbehoefte (Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2020)

| | 2020 | 2025 | 2030 | Ontwikkeling 2020-2030 | Harde plancapaciteit | Behoefte |
|-----------------------|--------|--------|--------|------------------------|----------------------|----------|
| Gemeente Gemert-Bakel | 12.635 | 13.310 | 13.915 | 1.280 | 335 | 945 |
| Subregio De Peel e.o. | 51.135 | 53.390 | 55.415 | 4.280 | 2.240 | 2.040 |

Woningbehoefte

De provinciale prognose voor de benodigde woningvoorraad is weergegeven in tabel 4. De tabel laat zien dat er tot 2030, zowel in het primaire als in het secundaire verzorgingsgebied sprake is van een aanzienlijke groei van de woningvoorraad (zie kolom 'ontwikkeling 2020-2030'). De harde plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in het benodigd aantal woningen. Met andere woorden, voor zowel het primaire als het secundaire verzorgingsgebied is er sprake van een aanvullende behoefte aan woningen. Het planinitiatief is hierin nog ruim inpasbaar en voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte. Er is een forse aanvullende woningbouwbehoefte aangetoond en de harde plancapaciteit kan hier niet in voorzien.

B1.4: Kwalitatieve behoefte

De Regionale Agenda Wonen (2016) stelt dat de regionale afstemming veel meer moet gaan om kwalitatieve dan kwantitatieve afspraken over nieuwbouw. Ook dient er meer gedacht te zijn vanuit de vraag dan vanuit het aanbod. Daarnaast zullen sloop en herbesteding een steeds belangrijke rol spelen. Het uitgangspunt is dat de subregio een 'roltrapregio' wil zijn: verschillende huishoudentypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt een plek kunnen vinden.

De Woonvisie (2020-2024) van de gemeente Gemert-Bakel geeft aan dat er woningen nodig zijn voor alle doelgroepen in alle prijssegmenten om de gemeente als samenleving goed te laten functioneren.

- Onder andere jongeren en senioren moeten een passende woning kunnen vinden.
- Voor enkele doelgroepen kan de woningbehoefte niet worden ingevuld met de huidige woningvoorraad. Voor starters die in de gemeente willen blijven wonen of willen terugkeren vanwege werk of studie is er te weinig aanbod in de goedkope (koop en huur) voorraad aanwezig. Jongeren zijn belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen.
- Met name voor jonge gezinnen is het woningaanbod relatief duur.
- Het is zaak om voor de groep 65-plussers de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten, zowel in de bestaande voorraad als via nieuwbouw.
- Voor gezinnen zowel afkomstig uit Gemert-Bakel als vanuit de regio en daarbuiten is het binnen de huidige markt lastig om een woning te vinden.
- Het realiseren van gemengde woonvormen kan in alle kernen. Hierbij dient ook de huisvesting van jongeren in de kernen te worden gefaciliteerd, waardoor verschillende leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen.

Er wordt gestreefd naar onderstaande verdeling over de verschillende marktsegmenten:

Figuur 1: Verdeling marktsegmenten gemeente Gemert-Bakel (Woonvisie 2020-2024)

| Prijssegmentatie | | |
|--------------------|-----------------------|-----|
| Huur | | |
| Sociale huur | <€737,14 | 25% |
| Middeldure huur | >€737,14 tot €900 | 10% |
| Koop | | |
| Betaalbaar | <€200.000 | 15% |
| Laag middelsegment | €200.000 tot €275.000 | 20% |
| Hoog middelsegment | €275.000 tot €345.000 | 15% |
| Duur | >€345.000 | 15% |

De gemeente streeft ten opzichte van de raming uit het woonbehoefteonderzoek naar een groter aandeel aan middeldure huur en een accent op koopwoningen tot € 275.000.

Kwalitatief aanbod

Tabel 5 geeft een overzicht van de samenstelling van het woningaanbod. Hieruit blijkt dat het aanbod in de gemeente Gemert-Bakel voor circa 86% uit eengezinswoningen en voor circa twee derde uit koopwoningen bestaat. In de subregio bestaat zelfs 88% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen, ruim 70% betreft koopwoningen.

Tabel 5 Woningaanbod gemeente Gemert-Bakel en subregio De Peel e.o. (CBS)

| | Gemeente Gemert-Bakel | Subregio De Peel e.o. |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eengezinswoningen | 86% | 88% |
| Meergezinswoningen | 14% | 12% |
| Koopwoningen | 68% | 71% |
| Huurwoningen corporatie | 21% | 21% |
| Huurwoningen particulier | 11% | 8% |

Conclusie

Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Verschillende huishoudentypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt een plek kunnen vinden in de subregio.
- Voor enkele doelgroepen kan de woningbehoefte niet worden ingevuld met de huidige woningvoorraad. Onder andere jongeren en senioren moeten een passende woning kunnen vinden.

- Voor starters is er te weinig aanbod in de goedkope (koop en huur) voorraad aanwezig. Jongeren zijn belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen.
- Voor (jonge) gezinnen is het woningaanbod relatief duur en is het lastig om binnen de huidige markt een woning te vinden.
- Het is zaak om voor de groep 65-plussers de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten, zowel in de bestaande voorraad als via nieuwbouw.
- Het realiseren van gemengde woonvormen kan in alle kernen. Hierbij dient ook de huisvesting van jongeren in de kernen te worden gefaciliteerd, waardoor verschillende leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen.
- Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de beleidskaders; er wordt meer ingezet op de kwalitatieve dan de kwantitatieve afspraken, waarbij wordt gedacht vanuit de vraag. Het woonprogramma met diverse woontypologieën spreekt meerdere doelgroepen aan.
- Het planinitiatief op de locatie Fitland is een herontwikkelingslocatie. Ook dit past beleidsmatig, waarbij sloop en herbesteding een steeds belangrijkere rol spelen in het woningaanbod.