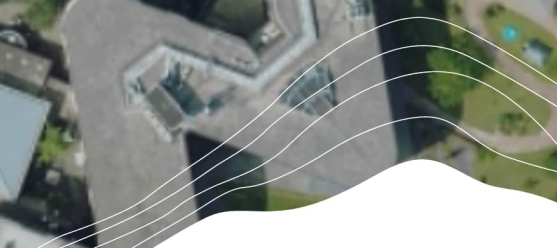


An aerial photograph of a town center in Valkenswaard, showing a mix of residential houses, commercial buildings, a large parking lot, and green spaces. A main road runs diagonally through the center. The text is overlaid on the top left portion of the image.

EMA-TERREIN VALKENSWAARD

ladderonderbouw

RHO ADVISEURS

A decorative white wavy line graphic located in the bottom right corner of the image.

RHO ADVISEURS

DATUM	16 juni 2025
KENMERK	20230949.001/44005006/JJ
PROJECT	Ladderonderbouwing EMA-terrein Valkenswaard
PROJECTLEIDER	T. Walvius
OPDRACHTGEVER	EMA Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20230949.001
AUTEUR	Joost Jansen
STATUS	Definitief





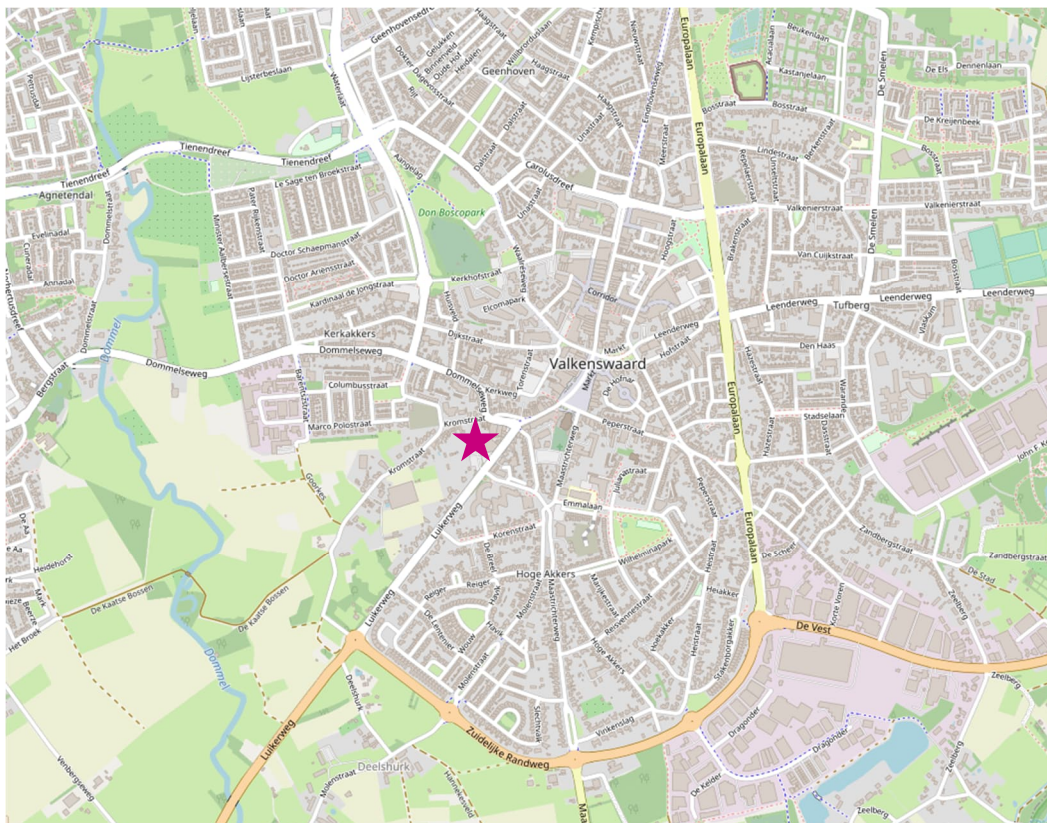
INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1 Provincie Noord-Brabant	7
2.2 Regio Zuidoost-Brabant	8
2.3 Gemeente Valkenswaard	11
3. Conclusie	18

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het EMA-terrein op de hoek van de Kromstraat/Dommelseweg en de Luikerweg in het centrum van Valkenswaard wordt herontwikkeld van een (voormalige) busremise en autobedrijf tot een nieuwe groene woonbuurt.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied

Hier is ruimte voor maximaal 142 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) in een gemengd programma, waarvan ongeveer tweederde betaalbaar en daarvan minimaal 30% sociaal. Met dit programma wordt de doorstroming in Valkenswaard bevorderd, omdat hiermee goedkopere woningen vrijkomen voor starters. Door de ligging in het centrum is het plangebied verder geschikt voor appartementen voor jongeren en kleine huishoudens. Hierbij kan o.a. ook worden gedacht aan expats en kenniswerkers. Door de centrale ligging en de nabijheid van zorgcentrum Kempenhof, direct ten zuiden van het plangebied, is het plangebied zeer geschikt voor de doelgroep senioren met een zorgvraag. Op deze grote centrumlocatie kan een Volledig Pakket Thuis (uit de Wet langdurige zorg (Wlz)) worden aangeboden door de nabijheid van zorgcentrum Kempenhof. Het project is hierdoor ook kansrijk om doorstroming van senioren te stimuleren, met name uit oude wijken van Valkenswaard en Dommelen waar veel senioren wonen in grote eengezinswoningen.

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bvo doorgaans worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Op de locatie geldt bestemmingsplan Mozaïek (vastgesteld 25 april 2013), onderdeel van het (tijdelijk deel van) het Omgevingsplan. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming Bedrijf (met deels de functieaanduiding busremise en deels garagebedrijf). Wonen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 1.2 Tijdelijk deel van het omgevingsplan bestemmingsplan Mozaïek (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “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”.

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.



Het plangebied maakt gelet op de stedelijke functie en de ligging in het centrum van de kern Valkenswaard onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte moet worden beschreven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de woningbehoefte in Valkenswaard beschreven. In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste conclusies.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Valkenswaard binnen de regio Zuidoost-Brabant.

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, die hierna worden behandeld.

2.1 Provincie Noord-Brabant

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (maart 2025)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 580 woningen in de periode 2023 tot en met 2030. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2023	2025	2030	2035	2040	2023–2030
Valkenswaard	15.080	15.245	15.660	16.085	16.285	580

Figuur 2.1 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Valkenswaard (Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, maart 2025) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Valkenswaard in de periode 2024 tot en met 2033 1.000 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 395 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moet worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

Toetsing

In Valkenswaard is nog behoefte aan het toevoegen van $(1.000 - 395 =) 605$ woningen aan de harde plancapaciteit. Met dit plan in het centrum van Valkenswaard kan daar invulling aan worden gegeven.

Brabantse agenda Wonen (2022)

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave. De eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. In 2040 bestaat ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flex-wonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie legt 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.

Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ook ruim baan voor dergelijke plannen.

Toetsing

Met dit plan wordt onder meer met nultredenwoningen ingespeeld op de vergrijzing. Daarnaast wordt ingezet op betaalbare woningen in het sociale huur- en het middensegment en de combinatie met de mogelijkheid van het aanbieden van zorg aan huis. Deze ontwikkeling ligt bovendien op een transformatielocatie en geeft daarmee mede invulling aan het provinciale beleid.

2.2 Regio Zuidoost-Brabant

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

Er is sprake van een groot woningtekort. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

De regio Zuidoost-Brabant zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de netto toevoeging van minimaal circa 42.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een ‘fair share’ van de regionale opgave. De minimale kwalitatieve opgave per gemeente is aangegeven in bijlage 2 van de woondeal. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen.

In de regionale woondeal Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Valkenswaard zich inzet voor het toevoegen van netto 1.010 woningen tot en met 2030. Voor Valkenswaard gaat het om tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor het totale programma van elke gemeente. Per project kan hiervan worden afgeweken, als in totaal maar aan de afspraken wordt voldaan. De verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

Tabel 1a:		Fair share woningbouwopgave			
		Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030			
		Provinciaal bod aan BZK			
		uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente			
		Bruto		Netto toe te	
		nieuwbouwopgave		voegen aan de voorraad	
Regio Zuidoost-Brabant		45.130		41.985	
Valkenswaard		1.085		1.010	

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar										Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid				Opgave betaalbaarheid per jaar (netto toevoeging aan voorraad)	Plancapaciteit gemeenten (matrices 2022) totaal hard	
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad)											Opgave betaalbaarheid *)						
	Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven											(per jaar toe te voegen aan de voorraad)						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%
Regio Zuidoost-Brabant	3.890	3.205	5.175	5.185	5.125	4.970	4.905	4.740	4.790	41.985	27.990	12.595	7.000	8.395	3.110	1.400	780	935
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85	1.010	675	305	ntb	ntb	75	35	ntb	ntb

Figuur 2.2 Woningbouwopgave gemeente Valkenswaard (bron: Woondeal)

In de gemeente Valkenswaard is harde plancapaciteit voor 395 woningen. Dit betekent dat er nog minimaal voor 575 woningen harde plancapaciteit moet worden toegevoegd om aan de behoefte te kunnen voldoen.

Toetsing

Met dit project kan substantieel noodzakelijke harde plancapaciteit worden toegevoegd. Het minimum van tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. De uitwerking per project kan

verschillen en is een gemeentelijke afweging, zolang de totale planning voldoet aan de regionale uitgangspunten. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn gelet op specifieke locatietekenen, de ligging in een bepaalde wijk met een specifieke samenstelling of de nabijheid van voorzieningen of andere functies.

Met dit project wordt voldaan aan de regionale afspraken. In totaal wordt ingezet op circa tweedede betaalbaar, en daarvan 30% sociaal. Er wordt ingezet op woningbouw gericht op een brede doelgroep, zowel voor starters als doorstromers. Er is daarom behoefte aan grondgebonden woningen in het duurdere segment, maar ook aan appartementen gericht op de doelgroep senioren. De locatie is hiervoor geschikt omdat hier zorg aangeboden kan worden en de locatie op loopafstand van centrumvoorzieningen en zorgvoorzieningen ligt.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (juni 2023)

Op 13 juli 2023 hebben de 21 colleges van de Metropoolregio Eindhoven ingestemd met de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. In 2024 zijn de gemeenteraden uitgenodigd om wensen en bedenkingen te uiten.

De snelle groei van de regio vraagt om strategische keuzes op het gebied van (onder andere) wonen, werken en mobiliteit voor de periode 2030-2040. Deze keuzes moeten er mede voor gaan zorgen dat de hele regio profiteert van de kansen die de groei met zich mee brengt. Met het MIRT-onderzoek Brainport 2020 en het Verstedelijkingsakkoord SGE uit 2022 is er al een strategie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. Met de ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is deze nu aangevuld tot een strategie voor de gehele regio.

De Ontwikkelstrategie is een richtinggevende visie over de manier van verstedelijking voor de regio Zuidoost-Brabant. Wonen, werken en mobiliteit staat hierin centraal. De visie is uitgedrukt in 5 richtinggevende ontwikkelprincipes die in een vervolg verder moeten worden uitgewerkt. Dit zijn de volgende 5 principes:

1. Bodem, water, natuur en landschap als leidend principe.
Als basis voor verstedelijking laten we bodem en water, natuur en cultuurhistorische landschappen leidend zijn. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan water, natuur en landschap.
2. Woningbouw als hefboom voor vitale kernen en dorpen.
Hiermee is woningbouw niet alleen een doel op zich, maar dient het bij te dragen aan andere opgaven zoals de leefbaarheid, behoud voorzieningen, mobiliteitstransitie en verduurzaming en klimaatadaptatie.
3. Subregionale knopen vergroten de netwerkkracht van de regio.
Ook de (andere) subregio's de mogelijkheid te geven om woon-werkmilieus te ontwikkelen die goed zijn aangesloten op toekomstige bereikbaarheid van het stedelijk gebied. Dit is een stimulans voor de subregionale economie en leefbaarheid.
4. Internationale toppositie voor de Brainport vraagt om een kwalitatieve agenda voor werklocaties.
De regio wil de internationale toppositie behouden. Dit door inzet op revitalisatie bestaande werklocaties, gedifferentieerd aanbod van werklocaties en niet alles meer te faciliteren.
5. (H)OV en fiets als mobiliteitsdragers voor de regio; auto- infrastructuur is aanvullend.
Door in te zetten op het versterken van de OV-, mobiliteitshub en fietsnetwerk, houdt de regio ruimte op het wegennet voor de woon- en werklocaties die grotendeels afhankelijk blijven van de autobereikbaarheid.

Toetsing

Met dit project kan worden bijgedragen aan de gewenste schaa sprong, door transformatie van binnenstedelijke ruimte naar een substantieel aantal nieuwe woningen, die ook bijdragen aan de leefbaarheid en sociale inclusiviteit door de mogelijkheid om thuis oud te worden met zorg aan huis. Hiermee wordt ook bijgedragen aan behoud van voorzieningen.

Ontwikkelstrategie subregio A2 (mei 2022)

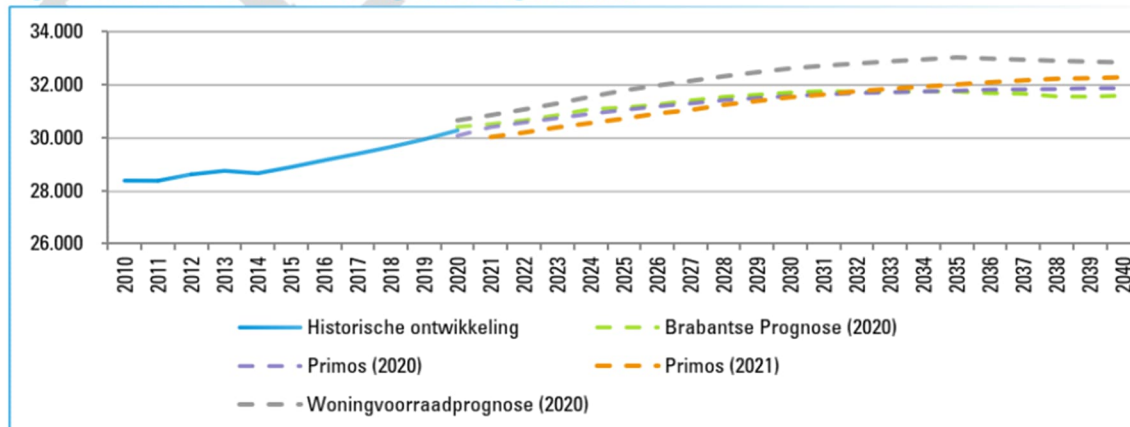
De subregio A2 wordt gevormd door de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard en beslaat in zijn geheel een gebied met ruim 66.000 inwoners. Kenmerkend voor deze subregio is de aantrekkelijke afwisseling van levendige stedelijkheid en rustieke landelijkheid. De kwaliteit van wonen is er hoog, door een aantrekkelijke woonomgeving, hoog voorzieningenniveau en een gezonde mix van woontypen.

De subregio A2 biedt een aantrekkelijke woonomgeving die complementair is binnen het MRE-gebied: een groene leefomgeving, hoogwaardige voorzieningen en dichtbij (grote) werkgevers.

Met het (sub)regionaal afsprakenkader wonen wordt ruimte geboden voor een (sub)regionale afweging van woningbouw wat betreft de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties. Daarnaast is 2021 een woningbehoefte-onderzoek in de subregio uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave in het gebied is in beeld gebracht. Zodoende kan de woningvoorraad beter worden aangesloten op de demografische ontwikkelingen.

Zoals uit onderstaande figuur blijkt neemt het aantal huishoudens binnen de subregio A2 naar verwachting toe. Dat heeft effecten op de vraag naar woningen en de afwikkeling van verkeer. Daarom moeten strategische locaties voor woningbouw en slimme oplossingen voor mobiliteit hand in hand gaan.

Figuur 8: Huishoudensontwikkeling in de A2-gemeenten

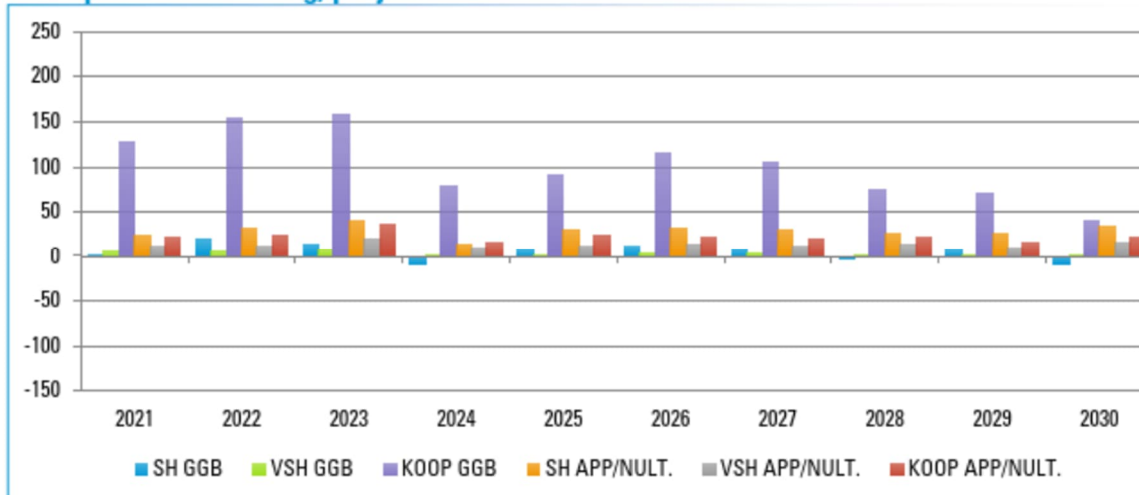


Bron: Primos (2021), Primos (2020), Provincie Noord-Brabant (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 2.3 Huishoudensontwikkeling A2-Gemeenten (bron: Ontwikkelstrategie subregio A2)

Uit het onderzoek blijkt dat er een forse behoefte is aan grondgebonden koopwoningen, gevolgd door appartementen in alle categorieën. Het onderzoek is de basis voor de nieuwe woonvisie (zie gemeentelijk beleid).

Figuur 11: Uitbreidingsbehoefte A2-gemeenten 2021-2031 op basis van doorstroommodel (op basis van beperkte doorstroming) per jaar



Bron: Brabant Prognose (2020), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op vijftallen.

Figuur 2.4 Uitbreidingsbehoefte A2-Gemeenten 2021-2032 (bron: Ontwikkelstrategie subregio A2)



Toetsing

Met dit plan kan in een groene leefomgeving met hoogwaardige voorzieningen en dichtbij (grote) werkgevers invulling worden gegeven aan de behoefte van diverse doelgroepen aan grondgebonden koopwoningen en appartementen.

2.3 Gemeente Valkenswaard

Omgevingsvisie Valkenswaard (september 2024)

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad de eerste Omgevingsvisie van Valkenswaard vastgesteld. In de visie staat dat Valkenswaard voor woningbouw focust op transformatie van bedrijfsgebouwen en inbreiding. De gemeente onderzoekt ook waar uitbreiding mogelijk is. Daarnaast heeft de raad de ambitie opgenomen als gemeente te groeien en zo aan te sluiten bij de regionale schaa sprong.

Toetsing

Het transformeren van een vrijkomende bedrijfslocatie op een inbreidingslocatie in Valkenswaard geeft invulling aan de gemeentelijke visie.

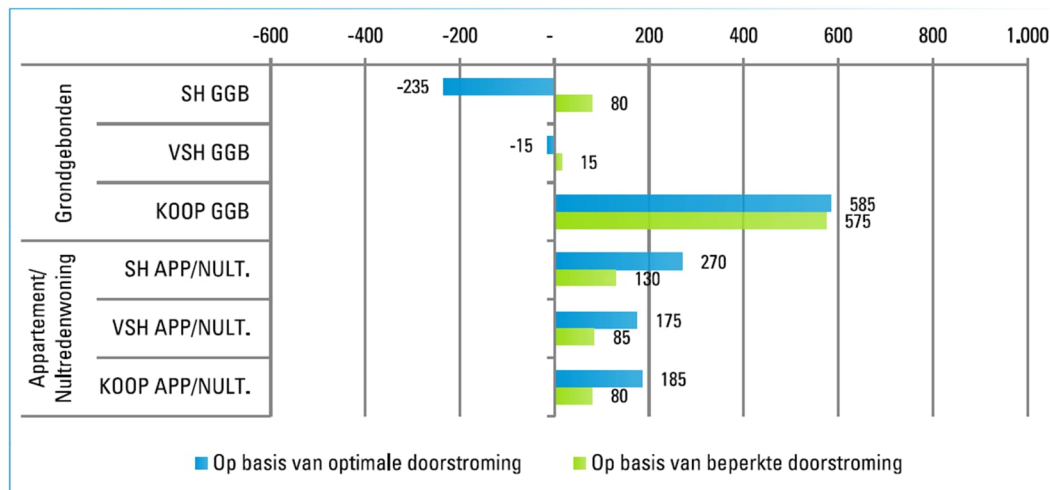
Woonvisie 2023-2027 (november 2023)

De gemeenteraad heeft in november 2023 de woonvisie 2023 – 2027 vastgesteld en geeft daarmee richting aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van volkshuisvesting. Hierin is het belang van de regionale woondeal nadrukkelijk verankerd.

De woonvisie van de gemeente Valkenswaard wordt geactualiseerd. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen en in 2022 nam ook de hypotheekrente fors toe. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd ziet Stec hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een prijsstagnatie op dit moment ook nog mogelijk. De bevolkings-samenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijs t en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot.

In het woningbehoefteonderzoek (bijlage bij de woonvisie) zijn twee scenario's gekozen voor de uitbreidingsbehoefte in Valkenswaard. In beide scenario's is er vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen en appartementen/nultreden-woningen in alle segmenten. Als de optimale doorstroming in de woningmarkt wordt gefaciliteerd, dan is de behoefte groter (meer verhuisbewegingen). Bij beperkte doorstroming, dus wanneer de druk op de woningmarkt groot blijft en het aanbod om door te stromen ontbreekt, blijven jongere huishoudens en ouderen langer vastzitten omdat ze hun verhuishwens niet kunnen realiseren. De gemeente streeft naar optimale doorstroming en past het programma daarop aan.

Figuur C8: Uitbreidingsbehoefte Valkenswaard 2021-2031 op basis van doorstroommodel



Figuur 2.5 Uitbreidingsbehoefte Valkenswaard (Bron: bijlage woonvisie)

Op dit moment voorzien de plannen al in de opgave om 1.085 woningen tot en met 2030 te kunnen bouwen. Kwantitatief ligt er een opgave in het hard maken van zachte – nog niet vastgestelde – plannen. De binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af. Dit betekent dat de gemeente zorgvuldig met de ruimte moet omgaan, met een juiste balans tussen stenen en groen.

Bij nieuwe plannen (na ondertekening woondeal) moet de gemeente extra aandacht besteden aan het toevoegen van betaalbare woningen. Van alle nieuwbouwwoningen tot en met 2030 dient minimaal 67% betaalbaar te zijn. Dit kan zowel sociale huur, middenhuur of betaalbare koop zijn. In beginsel moet elk nieuw nieuwbouwproject van minimaal 10 woningen ook bestaan uit minimaal 30% sociale huur.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Valkenswaard zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk. De keuzeruimte op de woningmarkt wordt steeds beperkter, voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Deze doelgroepen hebben door gaans een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget beperkt. Het goedkope tot middeldure segment is voor hen vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is nauwelijks vertegenwoordigd in Valkenswaard. Tegelijkertijd neemt door binnen- en buitenlandse verhuizingen de bevolking van Valkenswaard toe. Dit zet de beschikbaarheid van wonen – met name in het betaalbare segment – verder onder druk.

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van / voor ouderen. Doorstroming van ouderen in een reguliere grondgebonden woning naar aantrekkelijke nultredenwoningen kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte en aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Voorgesteld wordt om in te zetten op het bouwen voor doorstroming. Dit betekent levensloopbestendig bouwen en daarnaast zorgen voor de juiste (zorg)voorzieningen in de buurt. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking en vergroten elders de kansen op de woningmarkt voor andere woningzoekenden in Valkenswaard.

Veel ouderen maken de stap naar een levensloopgeschikte woning niet, ook wanneer hun huidige woning niet meer aan hun wensen voldoet. Een belangrijke reden hiervoor is dat zij opzien tegen het verhuizen. Daarom wordt ingezet op het beter faciliteren van deze doorstroming met de hulp van wooncoaches. Deze maken senioren ervan bewust dat ze tijdig moeten voorsorteren omdat de maatschappij hun toekomstige zorgvraag niet geheel gaat oplossen.

Wonen zorg en welzijn

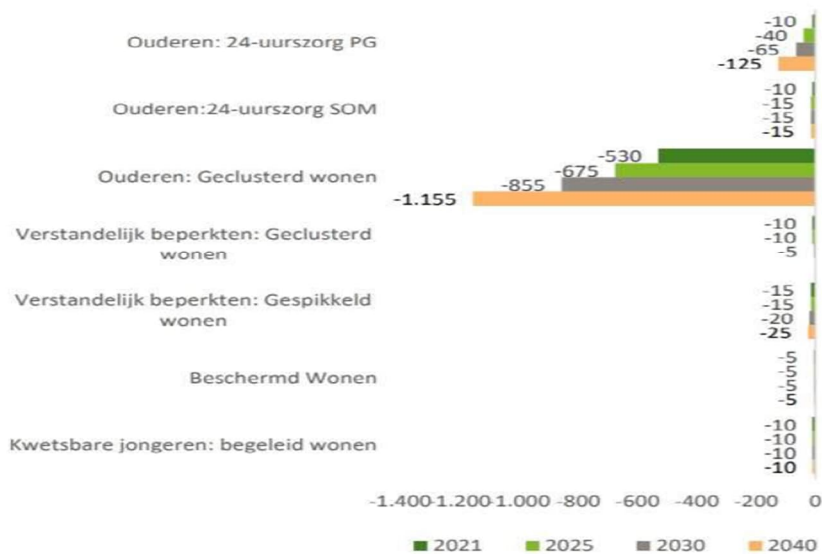
In Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent. De vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent neemt alleen maar toe en hierin wordt nog niet voorzien. Daarom zijn zowel geclusterde woonvormen als levensloopgeschikte woningen noodzakelijk, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend.

Voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit is het van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn. Partners als woningcorporaties (Woningbelang en Woonbedrijf), zorgpartijen (o.a. Valkenhof), welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en ouderenbonden zijn hierbij nodig.

De gemeente Valkenswaard heeft begin 2021 door Companen onderzoek laten uitvoeren naar 'Wonen met Zorg' in de gemeente. In het onderzoek is gekeken naar hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. Het onderzoek concludeert dat in de ouderenzorg - deels op termijn - tekorten gaan ontstaan voor de meeste woonvormen.

Er is voornamelijk een opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Companen signaleert medio 2021 een tekort van ruim 500 geclusterde woningen. Dit tekort loopt tot 2040 op tot 1.155 woningen.

Figuur C11: Huisvestingsopgave gemeente Valkenswaard



Figuur 2.6 Huisvestingsopgave zorg Valkenswaard (Bron: bijlage woonvisie)

Onduidelijk is of dit een daadwerkelijke bouwopgave betreft of omdat een deel van de bestaande voorraad momenteel (onbewust) bewoond kan worden door oudere huishoudens zonder expliciete voorkeur voor geclusterd wonen. Voor de huisvestingsopgave voor geschikt wonen verwacht Companen een maximale behoefte voor circa 2.890 'geschikte' woningen. Niet iedere oudere heeft een aangepaste of geschikte woning nodig, omdat niet iedere oudere een beperking heeft. Ook speelt een factor als verhuigeneigtheid een belangrijke rol. De resultaten zijn dus niet direct te vertalen in een bouwopgave.

Dat neemt niet weg dat de gemeente ouderen met én zonder een beperking wil verleiden te verhuizen naar geclusterde geschikte woningen; ook als ze geen beperking hebben én ook als zij hier (nog) zelf niet om vragen. Ouderen zullen veel meer dan nu het geval is mét en voor elkaar moeten gaan 'zorgen'. Uit de gesprekken met zorgpartijen als Valkenhof concludeert de gemeente dat in de toekomst echt alleen zorg kan worden ingezet voor medische (veelal complexe) vragen en dat ouderen steeds minder kunnen terugvallen op hun eigen sociale omgeving (zoals hun kinderen). Daarom wil de

gemeente actief sturen op het ontstaan en bestaan van woonleefgemeenschappen van minder vitale en vitale senioren, zodat deze elkaar kunnen helpen en ondersteunen in hun eigen fysieke leefomgeving.

De opgave voor het geschikt wonen zoals geschetst door Companen vormt onderdeel van de eerder geschetste reguliere woningopgave in Valkenswaard. Deze opgave is niet direct tot een bouwopgave te vertalen. Wel ziet de gemeente de toenemende behoefte aan 'geschikt wonen' terug in de gesignaleerde behoefte voor appartementen en nultredenwoningen.

De gemeente neemt de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. Het gaat niet alleen om (geclusterde) levensloopgeschikte woningen, maar ook een toegankelijke omgeving, maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen. Een inclusieve samenleving is daarbij het doel. Waar mogelijk en haalbaar kunnen hiervoor Leefcirkels worden ingezet. Dit zijn gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het voorkomen en/of uitstellen van een zorgvraag. Dit betreft niet enkel zorgvoorzieningen. Ook voorzieningen die het welzijn van ouderen en andere inwoners van Valkenswaard vergroten behoren hiertoe.

Landelijk nemen de tekorten aan zorgpersoneel toe en naar verwachting zet dit zich in de nabije toekomst door. Ook Valkenhof signaleert dit. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopgeschikte woning wonen. Valkenhof geeft aan dat – gelet op de personeelstekorten in de zorg – de (intensieve) zorg voor een belangrijk deel efficiënter verleend moeten worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten.

Van verpleeghuiszorg naar zorg aan huis

Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning, omdat dit hun wens is en omdat Rijksbeleid daarop aanstuurt. Dat leidt voor velen tot andere eisen aan de woning en de omgeving. Zorgvragers in alle leeftijdsgroepen wonen veel meer zelfstandig en intramuraal wonen (collectief onzelfstandig wonen voor cliënten die zeer afhankelijk zijn van zorg) is alleen nog aan de orde bij een zeer intensieve zorgvraag. Binnen intramuraal wonen verschuift de nadruk van verzorging naar verpleging. Dit heeft grote consequenties voor de toekomst van huidig intramuraal vastgoed. Er zijn initiatieven (nodig) voor nieuwe verzorgde of beschermde vormen van wonen in wijken.

Het aantal WLZ-indicaties voor 'Verpleeg- en Verzorgingshuizen en Thuiszorg (VVT)' groeit door dit beleid niet meer. Het aantal mensen met een indicatie voor het 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' groeit daarentegen sterk. In een VVT setting kan alleen de cliënt worden opgenomen. Bij een VPT levert een zorginstelling het volledige pakket zorg thuis. Het blijft dan ook mogelijk om als echtpaar bij elkaar te blijven wonen en thuis zorg te ontvangen. VPT helpt om de wachtlijst van VVT te verkorten.

Het is voor een zorginstelling - mede gelet op reistijd en personeelstekorten in de zorg - het meest efficiënt als de woningen worden geclusterd en deze nabij de zorginstelling liggen.

Toetsing

Het project voorziet in tweederde betaalbare woningen waarvan minimaal 30% sociaal.

Er is in Valkenswaard een grote behoefte aan levensloopgeschikte woningen, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend. Er is ook veel behoefte aan geclusterde woonvormen zodat woonleefgemeenschappen van minder vitale en vitale senioren elkaar kunnen helpen en ondersteunen in hun eigen fysieke leefomgeving.

Het plangebied is geschikt voor senioren, gelet op de directe nabijheid van centrumvoorzieningen en zorgvoorzieningen. De locatie ligt binnen de verzorgingscirkel van 300 meter van het verpleeghuis Kempenhof. Het is een grote ontwikkellocatie in Valkenswaard die geschikt is voor het leveren van een Volledig Pakket Thuis.

Met het beoogde programma wordt onder meer ingezet op doorstroming, zodat zoveel mogelijk huishoudens hun woonwens kunnen vervullen. Met het realiseren van grotere appartementen voor senioren in het hoge segment met de mogelijkheid van zorg (Volledig Pakket Thuis) wordt een zo lang mogelijk verhuisketen gefaciliteerd. Daarnaast wordt ingezet op het betaalbare en middensegment, om starters en andere doelgroepen te bedienen die nu vaak tussen wal en schip

belanden. EMA-terrein is een van de zachte plannen die omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Hier is ruimte voor appartementengebouwen en grondgebonden woningen en voldoende groen.

Woningbouwprogramma 2024-2027

De locatie Dommelseweg-Luikerweg (EMA) is in de woningbouwplanning opgenomen als zacht plan met een verwachte oplevering 2028 en verder.

Er zijn voldoende plannen om kwantitatief een enorme impuls te geven aan de woningvoorraad. Voor de gemeentelijke woningbouwambities is het, het belangrijkste dat deze plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Oftewel zachte plannen moeten hard worden. Inzoomend op de periode 2024 – 2027 is het aantal harde plannen (395 woningen) al relatief groot ten opzichte van de doelstelling in de woondeal voor deze periode (490 woningen). Voor de realisatie van de totale woningbouwopgave tot 2030 conform de woondeal is het wel een uitdaging om ervoor te zorgen dat er voldoende harde plancapaciteit komt. De gemeente probeert woningbouw daar waar mogelijk te versnellen. Van het grote project EMA-terrein (vooralsnog 162 woningen), waarvan de realisatie op 1 januari 2024 is ingeschat op na 2030, is er in gesprekken op bestuurlijk niveau op ingezet om het project te versnellen.

Toetsing

Om te kunnen voorzien in voldoende harde plancapaciteit, zetten partijen zich in voor versnelling van de locatie EMA-terrein.

Prestatieafspraken 2025 (december 2024)

De gemeente Valkenswaard, woningstichting Woningbelang en de HuurdersBelangenVereniging (HBV) van Woningbelang maken elk jaar afspraken over het woonbeleid in Valkenswaard. Op 2 december 2024 zijn de prestatieafspraken voor 2025 door alle partijen ondertekend.

In de gemeente Valkenswaard is behoefte aan meer betaalbare huisvesting. In de nieuwe Woonvisie van de gemeente die in 2023 is vastgesteld is de Regionale Woondeal uitgewerkt voor Valkenswaard. De opgave: 1.010 woningen netto toevoegen van 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 675 betaalbaar. Hiervan behoren dan weer minimaal 305 woningen tot de sociale huurvoorraad.

Het is van belang om op korte termijn nadere invulling te geven aan het voornemen om meer sociale huurwoningen te bouwen. Woningbelang biedt o.a. de volgende invulling aan:

Projectnaam	Huur egw	Huur app	2023	2024	2025	2026	2027
Stakenborgakker	16		16				
Le sage ten Broekstraat + CH Ruys de Beerenbroekstraat	-2	45				-2	45
Prins Claushof	22			22			
Barentszstraat	12		12				
Kantoor Woningbelang + app (In bezit bij Woningbelang)		19					19
Sloop Wilde Wingerd		-60	-60				
Wilde Wingerd	20	26			46		
Sloop Htg Johannastraat	-20					-20	
Nieuwbouw Htg Johannastraat	22	8					30
Sloop Willibrorduslaan 134 / 134a		-2			-2		
Nieuwbouw Willibrorduslaan		3			3		
Valkenstaete		35				35	
Lijsterbeslaan (eerste inschatting aantallen)	10	35					45
Totaal	80	109	-32	22	47	13	139

Figuur 2.7 Nieuwbouwprogramma Woningbelang 2023 – 2027 (Bron: Prestatieafspraken 2025)

Naast de bijdrage van Woningbelang aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep (wat de corebusiness is van Woningbelang), zijn de middeninkomens als doelgroep toegevoegd.

In de huidige woningmarkt zien de partijen enerzijds dat middeninkomens nergens meer terecht kunnen: kopen en vrije sector huur zijn te duur geworden, en voor sociale huur is hun inkomen te hoog. De doorstroming op de sociale huurmarkt zit op slot. Middeninkomens in een sociale huurwoning kunnen nergens naar doorstromen. De toename van ouderen die zelfstandig blijven wonen, resulteert in een toenemende behoefte aan betaalbare seniorgeschikte woningen. Door hierop in te spelen (senioren te verleiden om te verhuizen van een grondgebonden woning naar een aantrekkelijk appartement), komen door doorstroming deze woningen vrij voor starters.

De gemeente en Woningbelang spannen zich in om de druk op de woningmarkt te verlichten. Daarbij vragen diverse maatschappelijke vraagstukken om bijzondere aandacht, waaronder vergrijzing en vergroening.

Faciliteren vergrijzing

De betaalbare (sociale- en middeldure) huurvoorraad moet worden aangepast op het toenemend aantal ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Als gevolg hiervan, bestaat een toenemende behoefte aan seniorgeschikte, gelijkvloerse woonruimte. Door beter in deze behoefte te voorzien wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de doelgroep senioren, maar komen door doorstroming ook woningen vrij voor starters. Bovendien is gelijkvloerse woonruimte ook geschikt voor andere één- en tweepersoonshuishoudens.

Inclusiviteit

De partijen in het 'Netwerk' (onder andere Hofnar, Were Di, Woningbelang, Cordaad, gemeente Valkenswaard en Valkenhof) streven samen naar een samenleving waarin iedereen mee kan doen en iedereen er kan en mag zijn. Een groeiende groep mensen dreigt tussen wal en schip te vallen; eenzaamheid, armoede, gebrek aan ontwikkelperspectief en de (snel) groeiende zorgkloof zijn (grote) zorgpunten. De samenwerkende instanties stellen zich ten doel interventies te onderzoeken en doen die de bestaande en verwachte tweedeling zoveel mogelijk tegengaan. Zij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen. Dat iedereen de zorg krijgt die nodig is. Dat iedereen goed onderwijs kan genieten en toegang heeft tot evenementen en het ruime culturele aanbod. Kortom: dat iedereen perspectief heeft op het 'meedoen' in een inclusieve samenleving. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Samenwerking van burgers en maatschappelijke organisaties en lokaal maatwerk zijn hierbij cruciaal.

Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

Sinds 2015 is de trend van ontgroening gekanteld naar vergroening. Jongeren zijn de toekomst van de gemeente en vormen het toekomstig draagvlak voor de voorzieningen in Valkenswaard. Het woningbouwprogramma is er mede op gericht om het wegtrekken van jongeren uit Valkenswaard vanwege onvoldoende passende huisvesting tegen te gaan en mogelijkheden te creëren voor jongeren die zich (weer) in Valkenswaard willen vestigen. Deels door rechtstreeks te voorzien in huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen, deels door te voorzien in passende huisvesting voor ouderen en op deze wijze doorstroming te bevorderen. Doorstroming leidt immers weer tot kansen voor jongeren en jonge gezinnen. De partijen richten zich hierbij op de combi van sociale huur, middeldure huur en sociale/betaalbare koopwoningen.

Toetsing

De partijen zetten zich in voor het realiseren van leefbare wijken waarin iedereen kan meedoen. De eerste stap richt zich op 'ouder worden en jezelf kunnen blijven in Valkenswaard' door de inzet van leefcirkels: gebieden met een fysieke en sociale infrastructuur gericht op het versterken van de positieve gezondheid van een groep burgers met als doel het voorkomen en/of uitstellen van de zorgvraag. Het plangebied kan hieraan bijdragen met woningbouw gericht op senioren, omdat het in een leefcirkel ligt met zorgfaciliteiten en voorzieningen om de hoek.



De partijen in het netwerk richten zich met name op het betaalbare segment (sociale huur en middenhuur). Dit initiatief richt zich gelet op de ligging nabij (zorg)voorzieningen ook op doorstroming, onder andere binnen de oudere wijken van Dommelen en Valkenswaard. Dommelen heeft van alle wijken in Valkenswaard het hoogste percentage koopwoningen (circa 87%, bron: allecijfers.nl). Om senioren uit deze wijk te verleiden om te verhuizen uit hun koop-eengezinswoning naar een appartement, wordt ook ingezet op het dure segment. Hierdoor kunnen woningen vrijkomen voor jonge gezinnen, waarmee de gewenste ‘vergroening’ van Valkenswaard kan worden gefaciliteerd.

3. CONCLUSIE

De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen in alle segmenten. Er kan ook zorg aan huis (Volledig Pakket Thuis) worden geleverd. Het aantal senioren in Valkenswaard groeit en de behoefte aan zorg daarmee ook. Senioren in Valkenswaard moeten zich meer bewust worden dat het leveren van zorg niet overal kan en dat ze op tijd de regie moeten nemen door te verhuizen naar een zorggeschikte woning in een zorggeschikte omgeving. Door de clustering wordt actief gestuurd op het ontstaan en bestaan van woonleefgemeenschappen van minder vitale en vitale senioren, zodat deze elkaar kunnen helpen en ondersteunen in hun eigen fysieke leefomgeving. Bij een Volledig Pakket thuis kunnen echtparen bijvoorbeeld bij elkaar blijven wonen. VPT helpt ook om de wachtlijst in de VVT te verkorten. Het EMA-terrein is een geschikte locatie in Valkenswaard binnen de 300 meter van zorginstellingen, waar op een efficiënte manier zorg aan huis kan worden geleverd. Hier is een cluster van woningen voor deze doelgroep mogelijk, met alle zorgfaciliteiten aan de overkant van de straat.

Het beoogde woningbouwprogramma is naast betaalbare woningen deels gericht op doorstroming van senioren uit (grote) grondgebonden woningen in de oudere wijken van Dommelen en Valkenswaard. Hiermee wordt een lange verhuisketen gefaciliteerd, zodat andere doelgroepen ook hun woonwensen kunnen realiseren.

Door het toevoegen van kwaliteit in de vorm van grondgebonden nultredenwoningen en grotere (3-kamer)appartementen, wordt kwaliteit toegevoegd die er nog onvoldoende is in Valkenswaard. Daarom wordt een accent gelegd op het midden en hogere segment en voldoende sociale huur. Daarnaast worden aan de Kromstraat grondgebonden woningen toegevoegd voor starters en doorstromers die graag 'stads wonen'. Hierbij kan worden gedacht aan expats en kenniswerkers. Het programma voorziet met tweederde betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociaal in de regionale afspraken.

Het realiseren van de woningbouwontwikkeling op een centrumlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt op grond van deze onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking, aanvaardbaar geacht. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.