

Van Gessel Advisering (VGA)  
De heer M.H.H. (Martijn) van Gessel  
Koorstraat 5  
5341 BP OSS

Datum : 18 december 2019  
Ons kenmerk : 19.267 MB/LH  
Onderwerp : Pré-Laddercheck Stadsboerderij Hoppenbrouwers

Geachte heer van Gessel, beste Martijn,

U bent (namens uw opdrachtgever) betrokken bij de ontwikkeling van Stadsboerderij Hoppenbrouwers te Valkenswaard. Op deze locatie beoogt u de ontwikkeling van drie hoofdgebouwen van ieder zo'n 300 m<sup>2</sup>



bvo, een beheerderswoning en een dierenstal. In totaal zal de ontwikkeling zo'n 1.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwe bebouwing mogelijk maken. Eén van de gebouwen zal ruimte bieden aan 12 tot 14 (intramurale) zorgwoningen voor 24-uurs opvang van mensen met een verstandelijke beperking, zo gaf u aan. Nieuwe Start Woonzorg zal deze zorgwoningen gaan exploiteren. Eén gebouw zal ruimte bieden voor dagbesteding en workshops (voor bewoners, maar ook andere gebruikers) en daarbij behorende (ondersteunende) bed en breakfast, horeca en bierbrouwerij. Het derde gebouw zal dienen als opslag en werkplaats, en mogelijk ook ruimte bieden aan een B&B.

De locatie heeft vanuit het vigerende bestemmingsplan nog geen stedelijke bestemming en functie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiertoe heeft u een principeverzoek ingediend bij de gemeente Valkenswaard. De gemeente heeft laten weten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Eén van die voorwaarden is dat het plan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U bevindt zich nog in een vroeg stadium van de procedure en wilt daarom tijdig de kansen en risico's in beeld hebben betrekking met betrekking tot de Ladder. U heeft ons, als onafhankelijke partij daarom gevraagd een pre-check uit te voeren naar de haalbaarheid, kansen en risico's voor uw plan voor de Ladder. Hierna leest u ons advies.




#### LADDERCHECK: EEN EERSTE VERKENNING OP BASIS VAN BESTAANDE INFORMATIE

Dit advies betreft een 'pré-check'. Dat betekent dat we een eerste verkenning uitvoerden voor de Ladder in relatie tot het plan. We baseren ons primair op bestaande onderzoeken en beleidsstukken zoals aangevraagd en beschikbaar. Daarnaast putten we uit onze ervaringen met tientallen Ladderadviezen en de belangrijkste jurisprudentie over de Ladder. Jurisprudentie biedt daarbij geen 100% garantie voor nieuwe gevallen. Wel geeft het een goede indicatie. Kortom, deze pré-check geeft geen allesomvattend inzicht, maar een gefundeerde inschatting van de Ladderkansen en -risico's voor het plan die wij nu zien.

## 1 Conclusies en adviezen

Wij verwachten dat uw woningbouwplan goed te motiveren is voor de Ladder. Hiertoe baseren we ons op de beschikbare gegevens voor deze pré-check en laatste inzichten uit de jurisprudentie. De Ladderrisico's voor uw plan taxeren we in de basis beperkt op dit moment. Met name waar het gaat om de motivering van de locatiekeuze (BSG afweging) dient bij een volledige Laddertoets een goede en bredere afweging van alle inbreidingslocaties in de gemeente plaats te vinden, om procesrisico's zo veel mogelijk te beperken. We vatten onze belangrijkste conclusies en adviezen samen in onderstaande tabel. De onderbouwing hiervan leest u in de hoofdstukken hierna.

**Tabel 1: Overzicht met Ladderkansen en risico's**

Aspect	Bevindingen	Taxatie Ladderrisico	Kansen voor sterke Ladderonderbouwing
Behoeftte aan zorgwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De marktregio voor de zorgwoningen in dit plan is de gemeente Valkenswaard. De secundaire regio omvat ook Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende.</li> <li>Zowel in Valkenswaard als de bredere (secundaire) regio neemt de kwantitatieve behoefte aan intramurale zorgwoningen de komende jaren toe.</li> <li>Kwalitatieve behoefte aan intramurale zorgwoningen VG-doelgroep neemt licht af.</li> <li>Echter, zien we op basis van deze pré-check zowel in Valkenswaard als in de bredere (secundaire) regio een bestaand tekort aan intramurale zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten.</li> <li>Plan voorziet op het eerste oog in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte de komende 10 jaar. Zowel in Valkenswaard als in de bredere regio.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Check samen met de gemeente Valkenswaard of al het zorgaanbod en alle plannen goed in beeld zijn.</li> <li>Check ook bij de overige gemeenten in de secundaire regio of er nog nieuwe initiatieven voor 24-uurs zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten zijn (planaanbod).</li> </ul>
Behoeftte ondersteunende functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>We schatten in dat de marktregio de gemeenten Valkenswaard, Eindhoven, Veldhoven, Eersel, Bergeijk, Waalre, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende en Cranendonck omvat.</li> <li>Op basis van huidig aanbod, huidige en gewenste bezettingsgraden en de te verwachte economische groei zien we een resterende behoefte aan extra verblijfsaccommodaties voor de komende tien jaar.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zie de B&amp;B en horeca als ondersteunend voor het zorgconcept bij Laddertoets: onderbouwing kan in de basis minder uitgebreid. Als de B&amp;B wel als zelfstandige functie wordt gezien vraagt dit om een uitgebreidere vraag-aanbod confrontatie. Hiervoor moeten plancapaciteit en nieuwe initiatieven worden opgevraagd bij gemeenten alle in de marktregio.</li> </ul>
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> <li>We taxeren dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt.</li> <li>Vigerende bestemming is agrarisch.</li> <li>Het plangebied wordt hoofdzakelijk omsloten door agrarische functies.</li> <li>Beoogde concept Stadboerderij Hoppenbrouwers vraagt om perceel van minimaal 1ha (ruimte-eis).</li> <li>Er lijken geen binnenstedelijke locaties van groter dan 1ha beschikbaar (of beschikbaar te maken) in het ruimtelijk verzorgingsgebied Valkenswaard.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezien de gevoeligheden rondom inbreidingslocaties in de gemeenten is het, om procesrisico's te beperken, van belang om alle inbreidingsplekken (ook die van minder dan 1ha) goed af te wegen met de gemeente. Zonder een solide en volledige afweging voor de Ladder blijft dit een belangrijk risico.</li> <li>Borg de beoogde ruimtelijke structuur (bebouwing, groen, water, etc.) in het bestemmingsplan, om ruimte-eis van 1ha te kunnen onderbouwen (waarom minimaal 1ha nodig is?).</li> </ul>

## 2 Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. Lid 2:

“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.”

### Stadsboerderij Hoppenbrouwers is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Wij taxeren dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen.”

Het plan Stadsboerderij Hoppenbrouwers zal naar verwachting planologisch drie gebouwen van samen zo'n 1.000 m<sup>2</sup> met diverse zorg- en ondersteunende maatschappelijke functies mogelijk maken, op een perceel van minimaal 1 hectare:

- Het eerste gebouw biedt ruimte aan 12 tot 14 (intramurale) zorgwoningen (24-uurs zorg), voor de opvang van mensen met een licht verstandelijke beperking.
- Het tweede gebouw bevat daaraan ondersteunende dagbesteding voor bewoners. Ook is er ruimte voor ondersteunende Bed & Breakfast (verblijfsrecreatie) horeca en een kleinschalige bierbrouwerij.
- Het derde gebouw wordt ingezet ten behoeve van opslag, een werkplaats en verblijfsrecreatie.
- Daarnaast komt er op het terrein een dierenstal voor enkele dieren, om het agrarische karakter en het zorgconcept van de stadsboerderij compleet te maken en een beheerderswoning.

Uit jurisprudentie blijkt dat bepaalde ontwikkelingen vanwege kleinschaligheid niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Zo geldt dat voor 'andere stedelijke ontwikkelingen' waaronder maatschappelijke (zorg)functies vaak geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Mogelijk valt het uiteindelijke aantal vierkante meters hoger of lager uit, maar de omvang van het te ontwikkelen plangebied met alle maatschappelijke (zorg)functies lijkt in ieder geval ruimschoots boven de grens van 500 m<sup>2</sup> te liggen. Uw plan kwalificeert zich daarmee als stedelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is verder relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. De locatie heeft op dit moment grotendeels bestemming 'Agrarisch' en deels bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' uit 2016. Het huidige bestemmingsplan maakt daarmee nog geen stedelijke functies op de locatie mogelijk. Met het plan voor Stadsboerderij Hoppenbrouwers is sprake van een functieverandering van zodanige aard dat er in onze visie sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### Locatie Stadsboerderij Hoppenbrouwers ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of de locatie 'Stadsboerderij Hoppenbrouwers' binnen of buiten BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft:

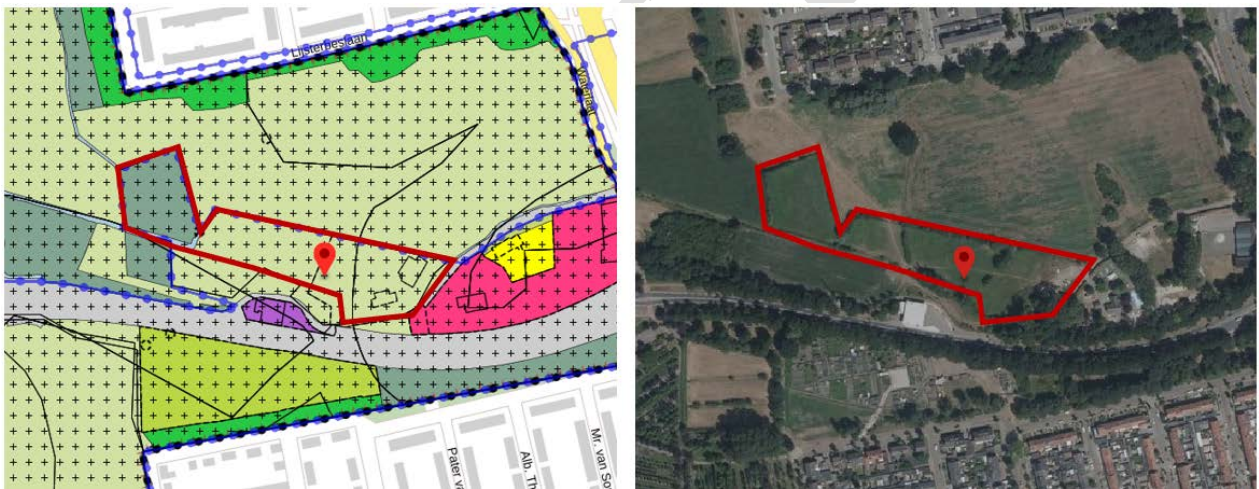
'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Figuur 1 geeft de ligging en bestemming van locatie Stadsboerderij Hoppenbrouwers weer (rood omlijnd). Het plangebied is niet bebouwd, voorheen stonden hier twee stallen, maar deze zijn afgebrand. Ten oosten van het gebied bevindt zich een **speeltuin** en aan het zuiden een tankstation. Aan de noord- en westzijde van de locatie bevindt zich agrarisch gebied. Het plangebied wordt daarmee niet gebruikt voor, en omsloten door, stedelijke functies.

Naast de hiervoor genoemde definitie van 'bestaand stedelijk gebied', blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of maatschappelijk uitsluit, dan is er doorgaans geen sprake van BSG<sup>1</sup>.

Op basis van het voorgaande taxeren wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel van Valkenswaard, als het nog vigerende bestemmingsplan dat geen stedelijke functies mogelijk maakt, tot de conclusie leidt dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Daarom is voor dit plan, bij de Ladderonderbouwing, extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte al dan niet binnen BSG kan landen.

 **Figuur 1: Plankaart en satellietfoto plangebied Stadsboerderij Hoppenbrouwers Valkenswaard**



Bron: 2019, ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep, 2019

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340

### 3 Ruimtelijk verzorgingsgebied en behoefte aan zorgfuncties

#### Ruimtelijk verzorgingsgebied voor intramurale wooneenheden betreft primair Valkenswaard

Over het algemeen worden huishoudens/personen die van een zelfstandige woonsituatie naar een intramurale zorgwoning verhuizen, binnen de eigen gemeente of direct aanliggende gemeenten gehuisvest (afhankelijk van het beschikbare aanbod in de omgeving) (bron: SCP, 2017). In beginsel mag men zelf kiezen op welke plek en in welke instelling zij willen wonen. Afhankelijk van beschikbaarheid en wachtlijsten betekent dit in de praktijk vaak dat men een locatie uitzoekt zo dicht mogelijk in de buurt van de eigen woonplek en vrienden en familie. Exacte cijfers en concrete aantallen hierover zijn op dit moment niet openbaar beschikbaar.


Op basis van gesprekken en mailcontact met Nieuwe Start Woonzorg constateren we dat het specifieke concept van kleinschalige wooneenheden met intramurale zorg in een beschermde omgeving een overwegend lokale trekkracht heeft. Uit ervaringen met reeds bestaande intramurale woonconcepten en wachtlijsten voor soortgelijke woonconcepten van Nieuwe Start Woonzorg blijkt, dat een groot deel van de bewoners in de praktijk inderdaad uit de gemeente zelf komt (circa 71%) en dat er daarnaast een deel (circa 26%) uit buurgemeenten in de directe omgeving komt (binnen een straal van enkele kilometers). De groep bewoners die van verder weg komt blijkt in de praktijk slechts zeer beperkt te zijn.

Kijken we naar de projectlocatie in de gemeente Valkenswaard, dan verwachten we dat het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de 12 tot 14 intramurale wooneenheden primair uit de eigen gemeente bestaat. Vanwege het beperkte aantal kamers verwachten we geen grote bovenlokale trekkracht. Mogelijk komen er nog enkele personen uit buurgemeenten, omdat het type zorgwoningen in het plan zich niet kwalificeert als WMO voorziening: de cliëntendoelgroep hoeft zich hierdoor niet verplicht in eigen gemeente te vestigen. Daarnaast komt er mogelijk nog interesse vanuit cliënten van Nieuwe Start Woonzorg die momenteel in Eindhoven wonen, in een woning zonder 24-uurs zorg.

Op basis van bovenstaande kijken we primair naar de vraag- aanbodverhoudingen in de gemeente Valkenswaard. Ter volledigheid kijken we daarnaast (secundair) ook naar vraag en aanbod van intramurale wooneenheden in de regio- en buurgemeenten Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende samen.

#### Huidig aanbod intramurale wooneenheden in Valkenswaard voor VG doelgroep bedraagt ca. 40 tot 50

Vanuit de Ladder dient de vraag voor de komende tien jaar te worden afgewogen tegen het aanbod. Daarbij is het van belang zowel de bestaande voorraad aan intramurale zorgwoningen (gericht op zorg voor de doelgroep Verstandelijk Gehandicapten: VG), als de concrete en juridisch direct uitvoerbare bestemmingsplancapaciteit voor dit type intramurale wooneenheden in kaart te brengen in de gemeente Valkenswaard. Op basis van uitvraag bij de gemeente Valkenswaard en Nieuwe Start Woonzorg, is gebleken dat er op dit moment één nieuw initiatief bekend is. Het gaat om **de Rijt 2** in Valkenswaard, waar een (nog 'zacht') plan voor circa 12 tot 16 woningen uitgewerkt worden. Rijt 2 betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en heeft al een maatschappelijke bestemming.

Ook kijken we naar het bestaande aanbod, waarbij we de reeds bestaande intramurale VG-zorgvoorzieningen in Valkenswaard hebben geïnventariseerd. Uit onderstaande tabel, met betrekking tot de bestaande voorraad intramurale zorgplekken voor (licht) verstandelijk gehandicapten, blijkt dat er in 2019 in Valkenswaard ongeveer 40 tot 50 plekken zijn voor deze vorm van verblijf voor de VG doelgroep. Het gaat hierbij om kwalitatief verschillende typen zorg (woongroepen of studio's, met of zonder 24-uurzorg), verschillende zorgzwaartepakketten (ZZP). Echter is wel duidelijk dat al deze voorzieningen zich met  richten op de doelgroep (licht) verstandelijk gehandicapten.

**Tabel 2: Overzicht zorgvoorzieningen voor verstandelijk gehandicapten in Valkenswaard en regio**

	Aantal plaatsen voor langdurig verblijf*	24-uurs zorg aanwezig?
<b>Gemeente Valkenswaard</b>		
Lunet zorg, locaties Valkenswaard	40 tot 50	n.v.t.
<b>Gemeente Eindhoven</b>		
Woonzorg Eindhoven	PM	Nee, wel 24 uur bereikbaar
Lunet zorg, diverse locaties Eindhoven	300 tot 400	Divers
Nieuwe Start Woonzorg: zelfstandige studio's	60	Nee, maar 16 uur bereikbaar
Amarant, diverse locaties Eindhoven	10 tot 50	Divers
<b>Gemeente Waalre</b>		
Geen voorziening voor verstandelijk gehandicapten	0	n.v.t.
<b>Gemeente Bergeijk</b>		
Nieuwe Start Woonzorg: Woonboerderij de Loveren	15	Ja
<b>Gemeente Heeze-Leende</b>		
Geen voorziening voor verstandelijk gehandicapten	0	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>Circa 400 tot 600*</b>	<b>divers</b>

Bron: 2019, zorgkaartnederland.nl; 2019, Nieuwe Start Woonzorg: bewerking Stec Groep 2019. Afgerond op vijftallen. \*bij diverse organisaties telefonisch/per mail navraag gedaan naar exacte aantallen, respons beperkt: daarom uitgegaan van bandbreedtes.

### In de grotere (secundaire) regio bedraagt het aanbod naar schatting zo'n 400 tot 600 plekken

Kijken we naar de grotere regio Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende, dan zien we dat het bestaande aanbod voor deze VG doelgroep naar schatting zo'n 400 tot 600 plekken omvat. Het overgrote deel van de intramurale voorzieningen voor (licht) verstandelijk gehandicapten bevindt zich in gemeente Eindhoven. Daarnaast valt op dat het vrijwel uitsluitend gaat om grootschalige zorgpartijen met relatief grootschalige locaties, of losse woningen in reguliere woonwijken. Slechts een beperkt aantal locaties in het bestaande aanbod betreft een kleinere, beschermde locatie van maximaal zo'n 20 wooneenheden. Enkel de woonboerderij in Westerhoven (gemeente Bergeijk) biedt een vergelijkbaar concept aan, met circa 15 wooneenheden en 24-uurs zorg.

### Komende tien jaar groeiende intramurale zorgvraag verwacht van circa 15 plekken in Valkenswaard

We bekijken de totale additionele vraag naar plekken voor huishoudens met een intramurale zorgvraag de komende tien jaar (2019 tot 2029) binnen de gemeente Valkenswaard en de grotere (secundaire) regio (Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende). Voor het bepalen van de vraag naar intramurale wooneenheden baseren we ons vervolgens op de meest actuele prognoses van ABF Research (Primos)<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat ieder extra zorgbehoevend huishouden zich één-op-één vertaalt in de vraag naar één extra intramurale zorgwoning.

In onderstaande tabel zijn de ontwikkelingen op basis van Primos 2018 en Primos 2019 vertaald naar een additionele vraag naar intramurale zorg- en wooneenheden tot 2029. In de gemeente Valkenswaard zien we op basis van beide prognoses een verwachte ontwikkeling van zo'n 15 extra intramurale zorgvragers tot 2029: ofwel een additionele vraag naar circa 15 intramurale zorgvoorzieningen de komende tien jaar.

**Tabel 3: prognoses intramurale doelgroep periode 2019 tot 2029 in Valkenswaard en regio**

Gemeente	2019-2029 volgens Primos 2018	2019-2029 volgens Primos 2019
Valkenswaard	15	15
Eindhoven	135	35
Waalre	10	5
Bergeijk	20	10
Heeze-Leende	45	55
<b>Totaal grotere (secundaire) regio</b>	<b>225</b>	<b>125</b>

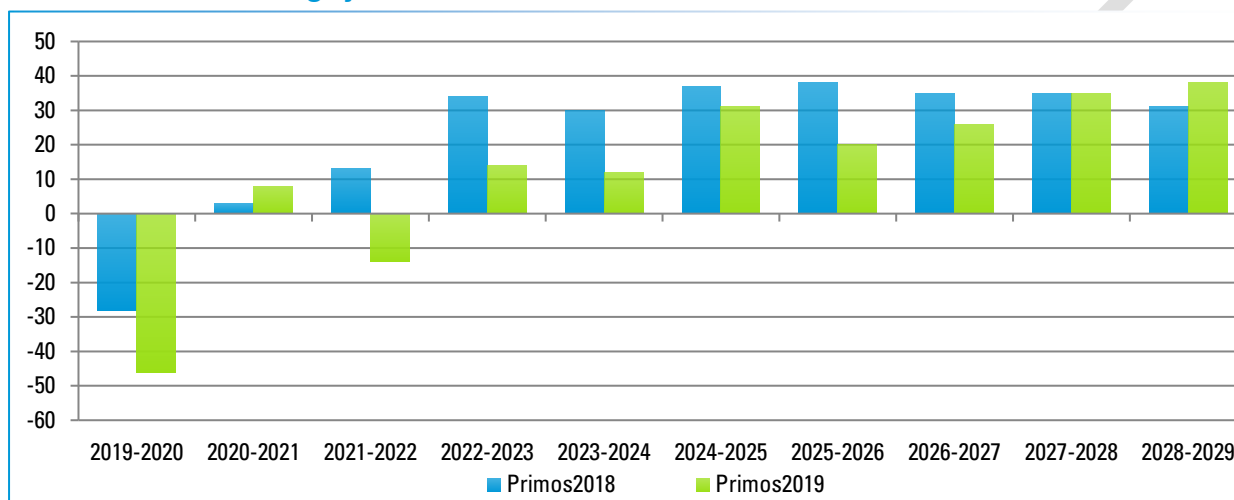
Bron: 2018, 2010 Primos: bewerking Stec Groep 2019, afgerond op vijftallen

<sup>2</sup> De provinciale prognoses van Noord-Brabant geven geen inzicht in de verwachte ontwikkeling van de intramurale bevolking.

**In de grotere (secundaire) regio bedraagt de additionele vraag circa 125 tot 225 intramurale eenheden**

Voor de grotere (secundaire) regio zien we op basis van Primos 2018 een verwachte ontwikkeling van zo'n 225 extra intramurale zorgvragers de komende tien jaar. Op basis van Primos 2019 zien we nog een additionele vraag van ongeveer 125 intramurale zorgvragers. Er van uitgaande dat deze extra intramurale zorgvraag zich één op één vertaalt naar de vraag naar extra intramurale wooneenheden, bedraagt de vraag in deze grotere regio de komende tien jaar in ieder geval zo'n 125 tot 225 intramurale wooneenheden.

**Figuur 2: jaarlijkse ontwikkeling van totale intramurale doelgroep/zorgvraag regio Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende**



Bron: 2018, 2010 Primos: bewerking Stec Groep 2019

Bovenstaande figuur laat zien dat de totale groep intramurale zorgvragers de komende jaren zal groeien in de regio Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende. Op korte termijn is eerst nog een lichte daling te zien in de prognose. De belangrijkste verklaring voor dit effect is dat de huidige intramurale bevolking gedeeltelijk 'uitsterft' terwijl er als gevolg van 'extramuralisering' van de zorg in principe steeds minder huishoudens in aanmerking komen voor intramurale zorg. Door vergrijzing neemt het aantal oudere intramurale zorgbehoevendenden de komende jaren echter weer fors toe, waardoor alsnog een groeiende vraag naar intramurale woonvormen te verwachten is.

**EXTRAMURALISERING EN OVERGANG AWBZ NAAR WLZ**

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz, ter vervangen van de oude AWBZ). Concreet betekent de extramuralisering dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg.

### Groei intramurale zorgdoelgroep door toenemend aantal 75-plussers en doelgroep 35 tot 45 jaar

Kijken we naar de prognoses voor de huishoudensgroep van intramurale zorgbehoevenden op basis van Primos 2019, dan zien we dat met name het aantal ouderen met een intramurale zorgbehoefte toeneemt de komende tien jaar. Onderstaande tabel laat voor gemeente Valkenswaard en ook voor de grotere (secundaire) regio zien welke intramurale doelgroepen op basis van leeftijdsklassen toe- of afnemen de komende tien jaar. De grootste groei in de gemeente Valkenswaard zit in de groep 75-plussers: ruim 30 extra zorgvragers tussen 2019 en 2029 op basis van Primos 2019. Daarnaast zit er nog een relatief grote toename in de doelgroep tussen de 35 en 45 jaar, namelijk een toename van 10 zorgvragers.

**Tabel 4: prognoses intramurale doelgroep ontwikkeling naar leeftijd in regio Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende**

Doelgroepen (leeftijd: jaar)	Stand 2019		Stand 2029		Ontwikkeling 2019-2029	
	Valkenswaard	Grotere regio	Valkenswaard	Grotere regio	Valkenswaard	Grotere regio
Intramuraal 0-15	0	35	0	45	0	10
Intramuraal 15-25	5	235	5	215	-5	-20
Intramuraal 25-35	15	260	5	355	-10	95
Intramuraal 35-45	15	180	20	180	10	0
Intramuraal 45-55	20	235	15	110	-5	-125
Intramuraal 55-65	35	355	30	120	-0	-235
Intramuraal 65-75	30	340	30	310	5	-30
Intramuraal 75-85	60	515	70	730	10	215
Intramuraal 85+	135	685	155	900	20	215
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>2.840</b>	<b>330</b>	<b>2.965</b>	<b>15</b>	<b>125</b>

Bron: 2019, Primos: bewerking Stec Groep 2019, afgerond op vijftallen

### Ook in grotere regio groeit groep 75-plussers het hardst, gevolgd door doelgroep 25 tot 35 jaar

De grootste groei in de grotere (secundaire) regio zit in de groep 75-plussers: ruim 430 zorgvragers op basis van Primos 2019. Volgens Primos 2019 zit er daarnaast nog een relatief grote toename in de doelgroep tussen de 25 en 35 jaar, namelijk een toename van 95 zorgvragers. De grootste afname van zorgvragers zit volgens Primos 2019 in de groep tussen de 45 en 65 jaar. Hierin is de extramuralisering terug te zien.

### Kwalitatieve overwegingen: afnemende behoefte aan intramurale zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten tot 2029, maar wel sprake van een huidig en toekomstig tekort

Kijken we naar de kwalitatieve aspecten van de behoefte (vraag en aanbod intramurale zorgeenheden in VG segment) dan nemen we de verwachte ontwikkeling van de verschillende typen intramurale zorgvraag in beschouwing, en daarmee dus ook de vraag naar verschillende typen voorzieningen en wooneenheden. Ook hiervoor kijken we naar Primos 2019 en deze relateren we aan gegevens over de samenstelling van de zorgdoelgroepen op basis van Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ, 2015).

Op basis van deze gegevens, in onderstaande tabel, zien we dat in de gemeente Valkenswaard de verstandelijk gehandicapten doelgroep met een intramurale zorgvraag zal afnemen. Dit past goed bij het beeld van extramuralisering zoals hiervoor aan bod kwam, waardoor cliënten in een lagere zorgcategorie in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen. We zien echter wel dat er op dit moment in de gemeente naar schatting al 90 zorgvragers in deze doelgroep zijn, maar slechts 40 tot 50 beschikbare intramurale 24-uurs zorgvoorzieningen (zie ook tabel 2).

In de grotere regio zien we een gelijksoortig beeld: het aantal intramurale zorgvragers met een verstandelijk handicap neemt de komende tien jaar af met circa 45. Zie onderstaande tabel. Er is echter wel een behoefte vanuit zo'n 910 zorgvragers in 2029, terwijl het huidig aanbod circa 600 zorgwoningen betreft.



**Tabel 5: prognoses ontwikkeling naar type zorgvraag gemeente Valkenswaard en grotere regio**

Doelgroepen (type zorgvraag)	Stand 2019		Stand 2029		Ontwikkeling 2019-2029	
	Valkenswaard	Grotere regio	Valkenswaard	Grotere regio	Valkenswaard	Grotere regio
Somatisch	70	470	80	565	10	95
Psychogeriatrisch	100	620	115	760	15	140
Psychiatrisch	30	585	25	530	-5	-55
Verstandelijk gehandicapt	90	955	85	910	-5	-45
Zintuiglijk gehandicapt	0	10	0	10	0	0
Lichamelijk gehandicapt	30	200	25	185	-5	-15
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>2.840</b>	<b>330</b>	<b>2.965</b>	<b>15</b>	<b>125</b>

Bron: 2018, CBS; 2019, Primos: bewerking Stec Groep 2018. afgerond op vijftallen

**Plan voor 12 tot 14 intramurale wooneenheden gericht op verstandelijk gehandicapte doelgroep sluit aan bij de actuele kwantitatieve en kwalitatieve vraag in gemeente Valkenswaard en grotere regio**

Uit onze analyses blijkt dat er momenteel zo'n 40 tot 50 intramurale wooneenheden met 24-uurszorg zijn voor de verstandelijk gehandicapte doelgroep in de gemeente Valkenswaard. Ook zien we in 2019 al een geschatte groep van 90 zorgvragers in de gemeente, die tot 2029 licht afneemt naar 85 zorgvragers. Gesteld kan worden dat er in de gemeente op dit moment daarmee al een tekort is van minimaal zo'n 40 zorgeenheden. Dit tekort zal in 2029 naar verwachting ten minste nog zo'n 35 zorgplekken bedragen voor de doelgroep, indien het aanbod gelijk blijft de komende tien jaar. Er is één ander (zacht) initiatief bekend in de gemeente Valkenswaard, van circa 12 tot 16 zorgwoningen. Ook wanneer we rekening houden met de mogelijke realisatie dit initiatief, is er behoefte aan minstens 20 zorgplekken in gemeente Valkenswaard.

Daarnaast zien we dat ook in de grotere (secundaire) regio Valkenswaard, Eindhoven, Waalre, Bergeijk en Heeze-Leende een tekort van naar schatting minimaal zo'n 355 VG zorgeenheden is in 2019. Dit tekort zal in 2029 naar schatting minimaal zo'n 310 plekken bedragen bij een gelijkblijvend aanbod in de regio. Het aanbod betreft zo'n 400 tot 600 wooneenheden, tegenover 955 zorgvragers in 2019 en 910 zorgvragers in 2029 in de VG zorgdoelgroep. Zie ook onderstaande tabel.

**Tabel 6: behoefte woon-zorgvoorzieningen voor VG doelgroep 2019-2029 in Valkenswaard en regio**

	bestaande omvang doelgroep	bestaande voorraad doelgroep	huidig tekort voor doelgroep	extra vraag doelgroep 2019-2029	(hard) planaanbod in de regio	totale behoefte tot 2029
Gemeente Valkenswaard	90	40 tot 50	40 tot 50	-5	circa 15	20 tot 30
Secundaire regio totaal	955	400 tot 600	355 tot 555	-45	pm	310 tot 510

Bron: 2019, Primos; 2019, zorgkaartnederland.nl; 2019, gemeente Valkenswaard: bewerking Stec Groep 2019, afgerond op vijftallen

Hoewel het aantal zorgvragers de komende tien jaar afneemt, zowel in de gemeente als de totale regio, zien we (door het huidig tekort) dus een behoefte aan extra intramurale wooneenheden voor de VG doelgroep. Het plan kan op basis van voorgaande analyse de komende tien jaar binnen de gemeente en grotere regio voorzien in een additionele behoefte aan intramurale zorgwoningen voor de verstandelijk gehandicapte doelgroep.

**CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN VOOR DE LADDERTOETS**

- Het plan kan op het eerste oog voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte komende tien jaar.
- Check samen met de gemeente Valkenswaard of alle zorgaanbod en plannen goed in beeld zijn.
- Check ook bij de overige gemeenten in de secundaire regio of er nog nieuwe initiatieven voor 24-uurs zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten zijn (planaanbod).

## 4 Ruimtelijk verzorgingsgebied en behoefte ondersteunende functies

### Ruimtelijk verzorgingsgebied B&B met kleinschalige ondersteunende horeca: gemeente Valkenswaard, omliggende gemeenten en Eindhoven

Om de behoefte aan hotel- en horecavoorzieningen te kunnen bepalen, is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor een hotel of leisurefunctie is veelal ingewikkeld: gasten komen vaak niet uit een directe straal rondom de locatie, maar vaak juist van verder. Voor een recreatief/leisure programma is de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee voor het verzorgingsgebied. Hierbij geldt veelal: hoe unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan.

De B&B in plan Stadsboerderij Hoppenbrouwers richt zich gezien het beoogde concept naar verwachting vooral op de recreatieve markt, niet op zakelijke klanten. De herkomst van gasten zal in potentie heel Nederland beslaan. We verwachten dat het gebied waarbinnen het toevoegen van een kleinschalige B&B een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad, beter in te kaderen is: door de ligging nabij Eindhoven zullen bezoekers van Stadsboerderij Hoppenbrouwers naar verwachting uit een ruime regio komen en vooral het concept (combinatie met zorg) en de ligging nabij Eindhoven als trekker zien. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen gasten een afweging maken tussen de beoogde B&B en een andere verblijfsmogelijkheid, binnen een straal van zo'n 15 kilometer (circa 20 autominuten).

We schatten in dat de marktregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom primair de gemeente Valkenswaard is, en secundair ook de gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Eersel, Bergeijk, Waalre, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende en Cranendonck omvat. Deze gemeenten vallen allen binnen de provincie Noord-Brabant. Als effecten optreden in de bestaande verblijfsrecreatiemarkt, dan zullen deze zich naar verwachting vooral in dit gebied voordoen.

### Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door, zowel in bestedingen als verblijfgasten

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2018 en 2019)<sup>4</sup>, ING (2019)<sup>5</sup> en ABN AMRO (2018)<sup>6</sup>. Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. Zo blijkt uit de analyse van het CBS dat de totale toeristische bestedingen in 2018 uit zijn gekomen op ruim € 87,5 miljard. Het toerisme is bovendien goed voor 791.000 banen in Nederland. Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie in grote (toeristische) steden te merken (vooral Amsterdam). In de landelijke regio's is deze groei minder, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed.

In 2018 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar ruim 44 miljoen, een groei van circa 5% ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (augustus 2019). De groei van het toerisme wordt de laatste jaren vooral gedragen door buitenlandse gasten. In 2017 groeide het aantal buitenlandse gasten met van 13% vergeleken met een jaar eerder, ook in 2018 groeide dit aantal nog met 6%.

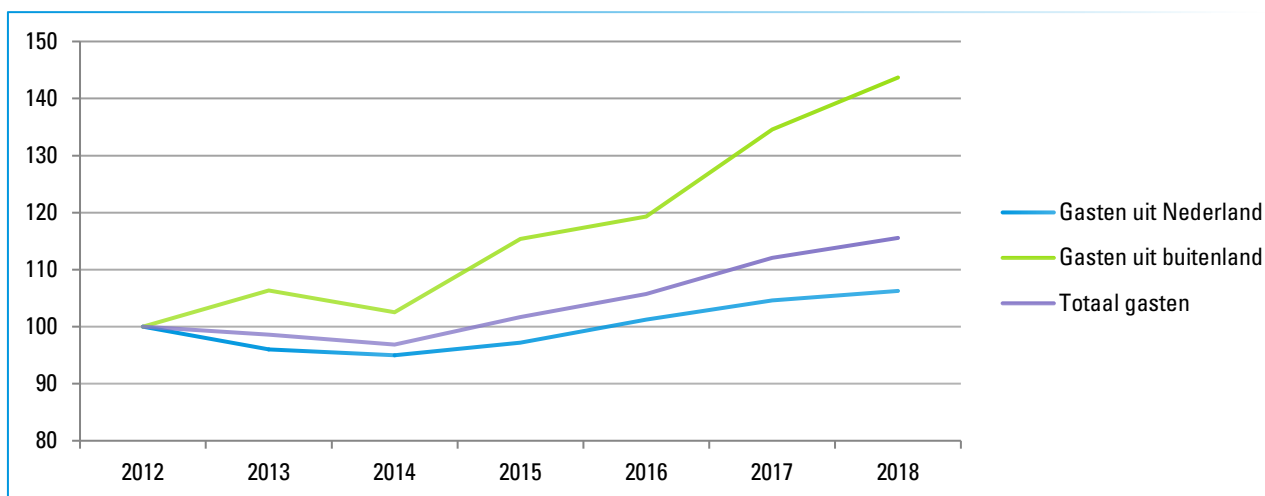
### Ook in provincie Noord-Brabant wordt groeiende aantal gasten gesignaleerd

Onderstaand figuur toont de ontwikkeling van het aantal gasten in logiesaccommodaties in de provincie Noord-Brabant. Sinds 2012 is het aantal gasten in logiesaccommodaties toegenomen met zo'n 16%, van circa 3,5 miljoen naar 4 miljoen in 2018. Wanneer we kijken naar de verdeling van binnenlandse en buitenlandse gasten, dan valt op dat het aantal binnenlandse gasten in absolute zin het grootst is (2,8 miljoen tegenover 1,3 miljoen in 2018). Het aantal buitenlandse toeristen neemt echter wel veel sterk toe dan het aantal binnenlandse gasten, namelijk 44% tegenover 6% (ten opzichte van 2012).

<sup>4</sup> Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2018/47/trendrapport-toerisme-recreatie-en-vrije-tijd-2018> en <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/10/aantal-verblijfgasten-stijgt-in-5-jaar-met-10-miljoen>

<sup>5</sup> Bron: <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/horeca.html>

<sup>6</sup> Bron: <https://insights.abnamro.nl/2018/12/toerisme-stijgt-ook-in-2019/>

**Figuur 3: Procentuele ontwikkeling aantal gasten Noord-Brabantse logiesaccommodaties (t.o.v. 2012)**

Bron: CBS, oktober 2019

### Noord-Brabant beschikt over ruim 12.300 kamers met 25.200 bedden, Valkenswaard heeft 3 hotels

Noord-Brabant telt per juli 2019 in totaal ruim 365 hotels en pensions. Deze hotels voorzien in circa 12.300 kamers met circa 25.200 bedden. De afgelopen jaren heeft de sector zich positief ontwikkeld in de provincie: het aantal bedden is gegroeid en tegelijkertijd is de gemiddelde bedbezettingsgraad gestegen.

De gemeente Valkenswaard voorziet in ongeveer 55 kamers met circa 200 bedden, verdeeld over 3 verblijfsaccommodaties. Valkenswaard vertegenwoordigt daarmee ongeveer 1% van het totaal aantal bedden binnen de provincie Noord-Brabant. De sector kan onderverdeeld worden in een aantal deelsectoren. Zo zijn er in Valkenswaard twee hotels met ontbijtfaciliteiten en een hotel-café geregistreerd, volgens HorecaDNA. Er zijn volgens HorecaDNA geen pensions of Bed & Breakfasts gevestigd in Valkenswaard. Wel zijn er enkele particulieren die vergelijkbare concepten aanbieden. Volgens Airbnb zijn er enkele aanbieders van privékamers in woningen in Valkenswaard, maar dit aantal varieert per aankomstdatum (circa 0 tot 5). In de gehele marktregio worden er circa 30 tot 40 kamers aangeboden als Bed & Breakfast op Airbnb.<sup>7</sup>

### Voldoende ruimte voor toevoeging extra hotelkamers in marktregio

Voor het bepalen van de marktruimte voor hotelkamers in de marktregio maken we gebruik van de bezettingsgraden voor de provincie Noord-Brabant en de regio Eindhoven. We gaan daarbij uit van de bezettingsgraad zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Noord-Brabant bepaald op 68,7% en voor Eindhoven 75,3%. Om als hotel(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad als belangrijk investeringscriterium. De hotelmarkt in Noord-Brabant en Eindhoven heeft met deze bezettingsgraad een gezond functionerende markt.

Onderstaande tabel geeft de berekening weer om een inschatting te maken van de behoefte aan hotelkamers in de marktregio. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers en de bezettingsgraad in de provincie Noord-Brabant en de regio Eindhoven (gemiddeld) is er indicatief nog ruimte voor circa 1.070 extra kamers in het verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. We hebben echter nog geen inzicht in de plancapaciteit van alle gemeenten in de marktregio (nu enkel gebaseerd op Eindhoven, waar naar verwachting ook het grootste aandeel zich zal bevinden), waarmee we nog geen zicht op al het potentiële aanbod.

<sup>7</sup> We kijken niet naar hele woningen die (ook voor langere tijd) verhuurd worden, omdat dit een andere markt is dan hotels en B&B's.

**Tabel 7: Indicatieve vraagaming aantal hotelkamers in de marktregio (exclusief vervaningsvraag)**

Indicator	Verzorgingsgebied	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	3.916	HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	72,0%*	Hosta 2019 aangevuld met HorecaDNA (2019).
Minimale gewenste bezettingsgraad	67,5%	Hosta, 2019
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,78%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar <sup>8</sup>
Huidige vraag in aantal overnachtingen	1.029.125	Aantal kamers + bezettingsgraad * 360
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	1.227.701	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^ 10 jaar
<b>Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers (exclusief 10% vervangingsvraag)</b>	4.983	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
<b>Huidige capaciteit in kamers</b>	<b>3.916</b>	HorecaDNA, peildatum 1 juli 2018
<b>Huidige plancapaciteit</b>	<b>350**</b>	Input gemeenten verzorgingsgebied
<b>Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2028</b>	<b>717</b>	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

Bron: Stec Groep, oktober 2019. \*Gemiddelde van 68,7% in Noord-Brabant en 75,3% in regio Eindhoven. \*\*Plancapaciteit enkel een inschatting op basis van gegevens van de gemeente Eindhoven.

### **B&B in Stadsboerderij Hoppenbrouwers voorziet in behoefte aan verblijfsaccommodaties**

Er is nog een resterende behoefte aan verblijfsaccommodaties in de marktregio. Stadsboerderij Hoppenbrouwers kan voorzien in deze behoefte. De beoogde B&B van Stadsboerderij Hoppenbrouwers zal circa 4 of 5 kamers bevatten. Naast enkele kamers is er sprake van een klein ondersteunend restaurant. Beide functies zullen gebruikt worden als dagbesteding voor de cliënten van de intramurale zorgwoningen en zijn daarbij ondersteunend aan de maatschappelijke functie van de stadsboerderij als geheel. Dit zal naar verwachting geen negatieve effecten hebben op bestaande structuren en leegstand in de sector voor verblijfsaccommodaties de marktregio.

Ondanks dat er geen precieze gegevens over de totale plancapaciteit in de marktregio beschikbaar zijn, taxeren wij, afgaand op de gezonde bezettingsgraad en het beperkt aantal kamers dat wordt toegevoegd, dat er voldoende behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Een minimaal bezettingspercentage dat gehaald dient te worden om onaanvaardbare ruimtelijke effecten te voorkomen is per situatie verschillend; er is geen eenduidig minimum aan te verbinden. Door bij de behoeftebepaling uit te gaan van een bezettingsgraad van 67,5%, bepalen we de behoefte binnen een gezonde marktsituatie en zal onaanvaardbare leegstand zich niet voordoen taxeren we. Het kritieke bezettingspercentage waarbij onaanvaardbare leegstand zich mogelijk wél zal voordoen, ligt naar verwachting (beduidend) lager (onder de 65%).

### **CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN VOOR DE LADDERTOETS**

- De Bed & Breakfast en horeca dienen als ondersteunende functie, namelijk als dagbesteding voor de inwoners van de zorgwoningen. Door deze functies als ondersteunend voor het concept op te nemen, hoeft de onderbouw van de behoefte minder uitgebreid in de Laddertoets naar voren te komen.
- Als de Bed & Breakfast wel uitgebreid als zelfstandige functie onderbouwd wordt, dan vraagt dit om een uitgebreide vraag-aanbod confrontatie voor de Ladder. Hiervoor moet alle plancapaciteit en nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties worden opgevraagd bij gemeenten in de marktregio.

<sup>8</sup> We rekenen in de vraagaming met het huidige economische groeicijfer. Gezien de huidige hoogconjunctuur is het denkbaar dat dit groeicijfer de komende jaren wat afneemt. Tegelijkertijd constateren we ook dat de toeristische markt de afgelopen jaren sterker groeit dan de totale Nederlandse economie. We vinden het daarom realistisch om dit groeicijfer door te trekken naar de komende jaren.

## 5 Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied (BSG)

Hiervoor is gebleken dat het plangebied van Stadsboerderij Hoppenbrouwers, naar onze inschatting, buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen. Daarom kijken we hierna welke potentiële alternatieven er binnen de marktregio zijn binnen BSG.

### Concept van Stadsboerderij Hoppenbrouwers vraagt om perceel van minstens 1 hectare

De Stadsboerderij combineert wonen met 24-uurszorg. Hierdoor wordt een veilige leefomgeving gecreëerd voor mensen die 24 uur per dag behoefte hebben aan de nabijheid van begeleiding. Op de zorgboerderij zullen twaalf woonstudio's worden gecreëerd, waar cliënten een eigen woonplek hebben om zich terug te trekken. Voor sociale activiteiten en interactie kan gebruik worden gemaakt van de gedeelde woonkamer en keuken. Tevens is er een kantoor en aangesloten slaapunit voor de aanwezige begeleiding.

Overdag wordt voor bewoners dagbesteding aangeboden. De activiteiten zijn divers en passend bij de interesses en mogelijkheden van de cliënten. Daarbij valt te denken aan het verzorgen van dieren, tuinieren, huishoudelijke karweitjes, werkzaamheden bij de B&B, horeca, en/of creatieve werkzaamheden. De cliënten die wonen in de zorgboerderij nemen allen deel aan enige vorm van dagbesteding. De indicaties om in de Stadsboerderij te wonen zijn allen in de 'zwaardere' vorm van beschermd wonen.<sup>9</sup> Cliënten hebben behoefte aan een rustige en veilige omgeving. Om het concept van de Stadsboerderij mogelijk te maken, met wooneenheden, een B&B, een stal met dieren en voldoende ruimte voor rust, wordt een terrein van minstens een hectare beoogd.

### In gemeente Valkenswaard zijn geen inbreidingslocaties van >1 hectare beschikbaar

Uit contact met de gemeente Valkenswaard blijkt dat er twee inbreidingslocaties van één hectare of groter beschikbaar zijn in de gemeente Valkenswaard. Het gaat om het 'EMA-terrein/garage Jonkers' en locatie 'De Dennenberg'. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat beide locaties op dit moment nog voor hun huidige functies in gebruik zijn (als garage en rollerhal) en deze naar verwachting niet (op korte termijn) beschikbaar zullen komen voor ontwikkeling tot andere functies. Beide locaties zijn in particulier eigendom, waarbij op dit moment geen voornemens bestaan de locaties te ontwikkelen.

Let op: er bestaat nog onduidelijkheid over een aantal inbreidingslocaties in de gemeente Valkenswaard. Naast de genoemde locaties (>1 ha) zijn er nog andere (kleinere) inbreidingsplekken in de gemeente. Deze dienen ook duidelijk in beeld gebracht te worden en zorgvuldig te worden afgewogen: zodat u ook goed kunt motiveren waarom deze locaties al dan niet geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de gevoeligheden rondom inbreidingslocaties in de gemeenten is het, om procesrisico's te beperken, van belang om alle inbreidingsplekken (ook die van minder dan 1ha) goed af te wegen met de gemeente.

Zonder een solide en volledige afweging voor de Ladder blijft **dit een belangrijk risico.**

### CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN VOOR DE LADDERTOETS

- Borg de beoogde ruimtelijke structuur (bebouwing, groen, water, etc.) in het bestemmingsplan, om ruimte-eis van 1ha te kunnen onderbouwen (waarom minimaal 1ha nodig is?).
- We merken op dat de onderbouwing van de ongeschiktheid/beschikbaarheid van potentiële alternatieve inbreidingslocaties vanuit de gemeente nog beknopt is: er is nog geen overzicht beschikbaar van alle inbreidingslocaties, zoals zachte woningbouwplannen of vrijkomend maatschappelijk vastgoed. We adviseren u en de gemeente daarom om, bij de Ladderonderbouwing, een vollediger overzicht van de alternatieven in beeld te brengen, met per locatie een gedegen ruimtelijke onderbouwing waarom die locatie niet in de behoefte kan voorzien.

<sup>9</sup> Dit zijn de volgende indicaties: LVG 2, LVG 3, VG 3, VG 4, VG 5 of VG 6 vanuit de WLZ zorg.