

Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw

Stec Groep aan gemeente Valkenswaard

Bouke Timmen en Desiree Uitzetter
27 juli 2015

Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw

Stec Groep aan gemeente Valkenswaard

Bouke Timmen en Desiree Uitzetter
23 juli 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw situatie.....	2
1.2	Opdracht aan Stec groep.....	2
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.4	Marktregio bestaat uit de gemeente Valkenswaard.....	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Trede 1: ruimte voor 130 woningen in marktregio Valkenswaard	7
2.1	Additionele kwantitatieve behoefte van 875 woningen in de periode 2015-2025.....	7
2.2	Het harde planaanbod bestaat uit 745 woningen in de periode 2015-2025.....	8
2.3	Confrontatie harde plannen met additionele behoefte duidt op een tekort van 130 woningen in de periode 2015-2025	9
2.4	Uw zachte planaanbod ligt tussen 785-1.285 woningen in de periode 2015-2025.....	9
3	Trede 2: zo'n 555 tot 1.055 woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied	12
3.1	Binnen bestaand stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden de resterende woningbehoefte voor de periode 2015-2025 op te vangen	12
3.2	Wij adviseren u om een afwegingskader te ontwikkelen voor uw huidige en toekomstige planaanbod.....	12

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

In de periode 2015 tot 2025 neemt het aantal huishoudens in Valkenswaard toe van 13.845 in 2015 naar 14.405 in 2025. Na 2026 daalt het aantal huishoudens geleidelijk naar 14.310 in 2030. Daarnaast neemt de woningvoorraad toe van 14.170 woningen in 2015 naar 14.880 in 2025. Deze verwachting is gebaseerd op de nieuwste prognoses van de provincie Noord Brabant (2014).

De totale planvoorraad voor nieuwe woningen ligt naar schatting tussen 1.550 en 2.050 woningen. Hiervan liggen 745 woningen in plannen waarvoor nu een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is. Onderstaande tabel geeft de verdeling van uw totale portefeuille aan bekende plannen voor de komende circa 10 jaar uitgesplitst naar status en ligging. In de zachte planvoorraad zijn naast plannen die al scherp op uw netvlies staan, ook locaties opgenomen waarvan u in redelijkheid nu al verwacht dat deze de komende jaren aan u voorgelegd worden. U wilt blijven vooruitkijken en uw afweging ook zorgvuldig maken ten aanzien van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op goede locaties. Uw totale planvoorraad ligt boven de behoefte.

Tabel 1: Totaal aantal woningen in potentiële plannen, uitgesplitst naar hard, zacht en binnen, buiten bestaand stedelijk gebied

	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
Binnen bestaand stedelijk gebied	730	555 tot 1.055	1.305 tot 1.805
Buiten bestaand stedelijk gebied	15	230	245
Totaal	745	785 tot 1.285	1.550 tot 2.050

Afgerond op 5-tallen.

U wilt als gemeente de juiste onderbouwing hebben voor uw woningbouwprojecten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking bezien. U heeft meerdere locaties in uw gemeente waar u nieuwbouw van woningen wenselijk vindt, een deel daarvan is planologisch reeds mogelijk, maar nog niet 'volbouwd' en voor een ander deel moet u beslissen in hoeverre het verantwoord is om de bestemmingsplanprocedures te doorlopen (zachte plancapaciteit).

Om de goede keuzes te maken, vindt u het noodzakelijk dat u een goed afwegingskader heeft. In dit afwegingskader wilt u de volgende uitgangspunten meenemen en een plek geven:

U wilt een goed functionerende totale woningmarkt in Valkenswaard. Dat betekent dat u nieuwbouw wilt (laten) toevoegen die goed aansluit op de actuele en realistische marktbehoefte en daarbij ook een wenselijke toevoeging is op de bestaande woningvoorraad.

U wilt verantwoordelijkheid nemen voor goede ruimtelijke ordening, waarin u de belangen van de bestaande voorraad goed meeneemt in uw afwegingen.

U heeft privaatrechtelijke afspraken met meerdere partijen over verschillende woningbouwplannen en wilt daar zo goed mogelijk invulling aan geven, vanzelfsprekend voor zover deze niet strijdig zijn met wet- en regelgeving en uw publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

1.2 Opdracht aan Stec groep

U vraagt ons om advies over de wijze waarop u zorgvuldig en goed de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking afloopt bij uw woningbouwprojecten. U wilt antwoord op de volgende vragen en inzicht in de volgende zaken:

Hoe groot is de actuele (regionale) behoefte of markruimte in Valkenswaard?

Welke woningbouwplannen zijn er in Valkenswaard?

Welke plekken in het bestaand stedelijk gebied en in de bestaande voorraad bieden mogelijkheden voor woningbouw (ontwikkeling) in de nabije toekomst?

Het zorgvuldig aflopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking betekent dat u samenhangende antwoorden wilt geven op de bovenstaande vragen. Het gaat er in eerste instantie om de juiste marktregio te bepalen. Wij zien vaak dat de RRO indeling voor gemeenten niet aansluit bij de actuele woningmarktregio. Daarmee zijn afspraken in RRO verband niet 100% de basis voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit zijn immers bestuurlijke afspraken op basis van een voorraadplanning. Bovendien gaat het bij de Ladder voor duurzame verstedelijking niet alleen om kwantiteiten (afspraken RRO) maar ook om de kwalitatieve kant. Bij het onderbouwen van de marktbehoefte voor een plan is het van belang zowel de aantallen maar juist ook de kwalitatieve kant te betrekken.

We hebben in intensieve samenwerking met u de volgende stappen gezet:

- Marktanalyse, behoefteraming.
- Locatiebeoordeling.
- Doorlichten alle plannen, braakliggende locaties en (toekomstig) leegstaand vastgoed.
- Vertalen bevindingen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Presentatie van onze bevindingen.
- Advies over de strategische keuzes van de gemeente en rapportage.

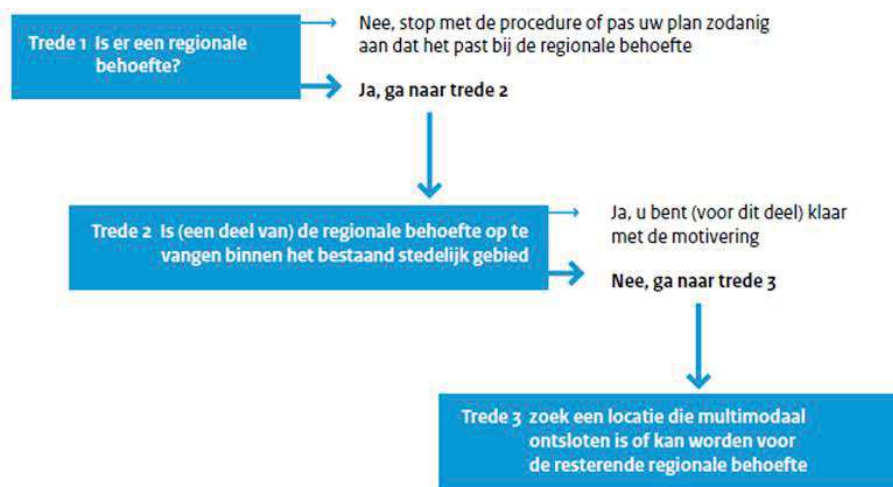
1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:



Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

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’.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van zo’n 5 tot 10 kilometer. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts één derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo’n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen neemt in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

1.4 Marktregio bestaat uit de gemeente Valkenswaard

Bij de bepaling van de marktvraag en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De consument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Zo’n tweederde van de mensen in Nederland verplaatst of zoekt binnen de eigen gemeente¹. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie zit, naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagraming.

¹ CBS (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand.

We nemen Valkenswaard als gemeente als marktregio om de volgende redenen:

- In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje regionale behoefte meegenomen.
- In de regio bestaat geen overaanbod aan harde plancapaciteit. Dit blijkt uit de provinciale huishoudensprognose geconfronteerd met de harde plancapaciteit zoals opgenomen in het RRO² Zuidoost Brabant. Hierdoor heeft de gemeente Valkenswaard geen opgave om rekening te houden met de harde plancapaciteit van andere gemeenten in de regio.
- U heeft in de subregio, binnen het RRO, bestuurlijk afspraken gemaakt dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft. In aanvulling hierop zoomen we in het volgende punt specifiek in op het Convenant Stedelijk Gebied, de afspraken tussen Eindhoven en omliggende gemeenten.
- In uw subregio gelden afspraken tussen Eindhoven en de omliggende gemeenten. In deze afspraken heeft Eindhoven een deel van haar woningbouwopgave overgeheveld naar de buurgemeenten. De buurgemeenten bouwen voor de behoefte in Eindhoven. Dit is ook zichtbaar in de onderstaande figuur waarin de regionale afspraken in RRO verband zijn samengevat. Uit de figuur blijkt dat in Eindhoven de behoefte 8.900 woningen bedraagt, terwijl Eindhoven afsprekt netto 3.780 woningen toe te voegen aan haar woningvoorraad. De rest van de behoefte wordt door de buurgemeenten overgenomen. Zie bijvoorbeeld Best waar de eigen behoefte op 1.665 woningen wordt geraamd en de afspraak is gemaakt dat Best 2.705 woningen mag toevoegen. Op dit moment vindt heroverweging van deze afspraken plaats. De subregio wil immers optimaal vraaggericht opereren en ziet in dat de marktbehoefte zich niet laat sturen. U neemt als Valkenswaard niet deel in deze afspraken en daarmee heeft u geen nadeel of voordeel zo u wilt, van oneigenlijke behoefte.

Figuur 1: Kwantitatieve regio woningbouwafspraken 2014-2024 voor subregio Eindhoven-Helmond

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2014-2024						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2014						
Gemeente	huidige afspraken 2013 t/m 2022	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2014	prognose woningvoorraad per 1-1-2024 (prognose 2014)	toename woning- voorraad 2014 t/m 2023 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2014 t/m 2023 (10jrs periode) (afgerond 5- tallen) **
Best	2.726	11.910	13.575	1.665		2.705
Eindhoven	3.219	101.330	110.230	8.900		3.780
Geldrop-Mierlo	1.505	17.150	18.540	1.390		1.645
Helmond	4.783	38.980	43.125	4.145		4.145
Nuenen	1.431	9.880	10.785	905		1.655
Son en Breugel	1.678	6.795	7.445	650		2.150
Valkenswaard	1.175	14.055	14.855	800		800
Veldhoven	3.114	18.985	20.740	1.755		2.810
Waalre	842	7.405	7.905	500		1.020
Subregio Eindh-Helmond	20.473	226.490	247.200	20.710		20.710

Bron: RRO deel A, november 2014

- De verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM³ geeft aan dat ruim 80% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Valkenswaard, uit Valkenswaard zelf komt.

² Regionaal Ruimtelijk Overleg.

³ De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt hoe groot de actuele regionale woningbehoefte is voor Valkenswaard. Door de behoefte te confronteren met het aanbod hard plannen geeft dit hoofdstuk antwoord op de vraag hoe groot de uitbreidingsruimte voor Valkenswaard is in de periode 2015-2025. In hoofdstuk 3 vindt u een uitwerking voor trede 2 van de Ladder. Hier is, op basis van een inventarisatie van de gemeente Valkenswaard, aangegeven in hoeverre de resterende woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

2 Trede 1: ruimte voor 130 woningen in marktregio Valkenswaard

2.1 Additionele kwantitatieve behoefte van 875 woningen in de periode 2015-2025

Daarmee sluit u aan bij uitgangspunten uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant stelt in de Verordening Ruimte 2014⁴ dat zij verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Uw woonplannen moeten passen binnen deze kaders van het Brabantse beleid.

De provincie Noord-Brabant bepaalt binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna: RRO) de woningbouwopgave per gemeente. De provinciale woningvoorraadprognose dient daarvoor als basis. De voorraadprognose is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose. Op basis van de huishoudensprognose voor de periode 2015-2025 wordt er in Valkenswaard een groei verwacht van zo'n 595 huishoudens in 10 jaar tijd.

Op basis van de provinciale prognose neemt de woningvoorraad toe met 875 woningen in de periode 2015-2025

Om de additionele woningbehoefte te bepalen kijken we naar de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. We hanteren hiervoor de ontwikkeling van de woningvoorraad in de provinciale prognose in de periode 2014-2015. Dit verrekenen we met de woningvoorraadontwikkeling in 2014 om een stand per 1 januari 2015 te krijgen. Hiermee is sprake van een additionele behoefte van zo'n 875 woningen in de periode 2015-2014. In 2014 heeft Valkenswaard een negatieve woningvoorraadontwikkeling gekend. Dit komt met name omdat er twee herstructureringsprojecten aan de orde zijn geweest waarbij de sloop in 2014 heeft plaatsgevonden en nieuwbouw in 2015 is gestart.

Tabel 2: Additionele woningbehoefte gemeente Valkenswaard 2015-2025

2014-2015 minus realisatie 2014	
Ontwikkeling voorraad 2014-2025	825
Aantal Gerealiseerde woningen 2014	79
Aantal gesloopte woningen 2014	131
Resultaat (realisatie – sloop) 2014	-52
Stand per 1 januari 2015	877 (825+52)

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), gemeente Valkenswaard (2015), bewerking Stec Groep (2015).

⁴ Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014), ruimtelijkeplannen.nl.

Kwalitatieve uitsplitsing behoefte: van de vraag is circa 60% huur en circa 60% grondgebonden woningen

De totale behoefte is op basis van uw regionale woonbehoefte onderzoek als volgt op hoofdlijnen onder te verdelen naar kwaliteiten.

Tabel 3: Uitsplitsing behoefte naar huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen

Woningbehoefte van 875 uitgesplitst naar:	Aantal woningen	Procentuele verdeling
Huurwoningen	535	61%
Koopwoningen	340	39%
Grondgebonden woningen	545	62%
Appartementen	330	38%

Bron: gemeente Valkenswaard (2014), Woonbehoefte in Valkenswaard. Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant 2014.

2.2 Het harde planaanbod bestaat uit 745 woningen in de periode 2015-2025

In totaal zitten 745 woningen in de harde plancapaciteit waarvan zo'n 500 grondgebonden woningen en 230 appartementen. In de onderstaande tabel zijn de harde plannen opgenomen.

Tabel 4: Harde plancapaciteit 2015-2025 gemeente Valkenswaard

Plan	Aantal woningen	Binnen bestaand stedelijk gebied
Hoge Akkers	8	ja
Europalaan-Bakkerstraat	29	ja
Biestven (fase 2)	10	nee
Lage Heide Wonen	319	ja
Lage Heide Landgoederen	5	nee
Kerkakkerstraat	37	ja
Eindhoveneweg 98	12	ja
Waalreseweg Rede	17	ja
Geenhovensedreef	27	ja
Gertrudisdal (Baken)	15	ja
Kloosterpark	99	ja
Waalreseweg 3 (Luibregst)	38	ja
Bosstraat	44	ja
Nieuwe Waalreseweg Ginneve	44	ja
Frans van Besstraat	9	ja
Venbergseseweg	1	nee
Keersop 17	1	ja
Verspreide omgevingsvergunningen*	30	ja
Totaal	745	

Bron: gemeente Valkenswaard (2015), Planningslijst per 1 januari 2015. Bewerking Stec Groep (2015). Sloopopgave is verrekend.

*Het gaat hier om een inschatting van het aantal woningen dat in de periode 2015-2025 gerealiseerd gaat worden binnen verborgen harde plancapaciteit. Deze inschatting is tot stand gekomen door het gemiddeld aantal afgegeven omgevingsvergunningen over de laatste 5 jaar.

2.3 Confrontatie harde plannen met additionele behoefte duidt op een tekort van 130 woningen in de periode 2015-2025

Kwantitatief tekort van 130 woningen in de periode 2015-2025

In de periode 2015-2025 is in Valkenswaard sprake van een tekort van 130 woningen. De sloopopgave is hierin meegenomen (13 woningen die reeds in harde plannen zijn opgenomen). In de tabel hierna confronteren we de kwantitatieve additionele woningbehoefte (875 woningen) met de plancapaciteit in de periode 2015 - 2025. Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit (inclusief sloopopgave). We gebruiken hiervoor de planningslijst van de gemeente Valkenswaard (2015).

Tabel 5: Confrontatie harde plancapaciteit met additionele woningbehoefte in gemeente Valkenswaard

Periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit	745
Additionele woningbehoefte	875
Resterende woningbehoefte	130 tekort (875-745)

Bron: gemeente Valkenswaard (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

Ruimte voor kwalitatieve afweging binnen bestaand stedelijk gebied

U wilt als gemeente ruimte houden om op basis van kwalitatieve argumenten ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken. Het gaat u onder meer om de volgende situaties:

- Voorkomen van leegstand van winkels en kantoren door herstructurering of gebruikswijziging.
- Een vergroting van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum en de invalswegen.
- Een bijdragen aan duurzaamheidsdoelen van Rijksoverheid, provincie of lokale overheid.
- Opheffing of herstructurering van een woonwagenlocatie.
- Opheffing of uitplaatsing van een bedrijf uit een woonwijk.

Deze aspecten sluiten aan op uw ruimtelijke beleid, dragen bij aan zorgvuldige ruimtelijke ordening en zorgen ervoor dat Valkenswaard een aantrekkelijke woongemeente blijft.

2.4 Uw zachte planaanbod ligt tussen 785-1.285 woningen in de periode 2015-2025

De zachte plannen voor woningbouw in Valkenswaard beslaan tussen de 785 -1.285 woningen. Deze zachte plannen zijn in drie hoofdcategoryën onder te verdelen:

Categorie 1: zachte plannen waarvan de plancontouren al bekend zijn bij de gemeente: 525 woningen

Deze plannen zijn in onderstaande tabel uitgesplitst naar aantallen woningen en ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

Tabel 6: Overzicht zachte plannen met aantallen woningen en ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Nr.	Plan	Aantal woningen	Binnen bestaand stedelijk gebied*
1	Vlasakkers	2	Ja
2	Carolusdreef	37	Ja
3	Molensteen	44	Ja
4	Dommelkwartier, Hoppenbrouwers	105	Nee
5	Dommelkwartier, Weegbree	118	Nee
6	Luikerweg 55	4	Ja
7	Maastrichterweg 26 (Mossel)	22	Ja
8	Dommelseweg 112-118	12	Ja
9	Waalreseweg Rede	4	Ja
10	Barentzstraat (Hoeks)	14	Ja
11	Nieuwe Waalreseweg 189-195	5	Nee
12	Veldbeemd (woonwagen)	5	Ja

13	Maastrichterweg 183	1	Nee
14	Dennenberg	40	Ja
15	Scottstraat	onbekend	Ja
16	Barentszstraat 3	11	Ja
17	Waalreseweg 45 (LTS)	44	Ja
18	Emmalaan (werf)	30	Ja
19	Valkenierstraat 43	27	Ja
20	Maastrichterweg 120-128	2	Nee
Totaal		527	

Bron: gemeente Valkenswaard (2015), bewerking Stec Groep (2015). Sloopopgave (1 sociale koopwoning bij Molensteen) gerekend. Scottstraat programma onbekend.

*Bij de definitie binnen bestaand stedelijk gebied zijn we uitgegaan van hetgeen daarover opgenomen in de wettekst en de verdere invulling van die definitie aan de hand van jurisprudentie zoals de zaak Veghel.

Figuur 2: Overzicht ligging zachte plannen gemeente Valkenswaard



Bron: Stec Groep (2015).

Categorie 2: zachte plannen die om kwalitatieve redenen gewenst zijn: inschatting circa 10 woningen

Het gaat in deze categorie om woningen die met behulp van een gebruikswijziging ten behoeve van het compacter maken van het kernwinkelgebied, mogelijk zijn. Het aantal is een bescheiden inschatting. Dit sluit aan bij zowel het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in het Masterplan Centrum als bij het coalitieprogramma (woningen in centrum). Daarnaast valt in deze categorie een fout in het bestemmingsplan, per ongeluk zijn twee woningen wegbestemd.

Categorie 3: aanvullend beschikbaar of in nabije toekomst potentieel leegkomend vastgoed circa 250 tot 750 woningen

Deze categorie locaties is nog niet uitgewerkt in plannen, maar betreft een verzameling subcategorieën waarvan de gemeente weet dat het vastgoed of de locaties in de komende 10 jaar naar verwachting leeg komen. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking dient de gemeente ook leegstand en toekomstige leegstand zorgvuldig af te wegen. Het gaat om de volgende subcategorieën:

Huidige schoollocaties of locaties voor kinderdagverblijf die mogelijk leegkomen als gevolg van een daling van het aantal leerlingen / kinderen (ontgroening)

Leegstaande of leegkomende bedrijfspanden, kantoren, winkels, garageboxen, waar middels een gebruikswijziging of ruimtelijke procedure een woonfunctie zou kunnen worden toegevoegd

- Sportscholen / sportlocaties die vrijkomen en in of aan de rand van een wijk zijn gelegen
- Locaties met een maatschappelijke functie, waar de maatschappelijke functie kan komen te vervallen (bijvoorbeeld buurthuizen)
- Locaties waar nu een kerk staat, die in de toekomst een andere functie moet krijgen (bijvoorbeeld woonfunctie)
- Kavels waar bebouwing mogelijk is / met een ruimtelijke procedure mogelijk kan worden gemaakt

De inschatting van het totaal aantal woningen dat mogelijk is op deze locaties, is slechts indicatief. Het betreft locaties binnen het bestaand stedelijke gebied.

3 Trede 2: zo'n 555 tot 1.055 woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied

3.1 Binnen bestaand stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden de resterende woningbehoefte voor de periode 2015-2025 op te vangen

Geen ruimte voor uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Zoals blijkt uit het overzicht aan zachte plannen in hoofdstuk 2.4 biedt het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard ruimte voor zo'n 555 tot 1.055 woningen. Dit betekent dat de resterende additionele behoefte (130 woningen) in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. In lijn met het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat inbreiding voor uitbreiding. Afwijking is alleen mogelijk met een goede kwalitatieve onderbouwing.

Geen kwalitatieve onderbouwing voor uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Het aantal koopwoningen binnen het programma buiten bestaand stedelijk gebied beïnvloedt de verhouding koop-huurwoningen in negatieve zin. Hierdoor is het niet mogelijk om door middel van een goede kwalitatieve onderbouwing van de behoefte, woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied te faciliteren.

Locaties waar zachte plannen voor zijn bieden ruimte voor zo'n 295 woningen binnen bestaand stedelijk gebied

De gemeente Valkenswaard heeft een zachte plancapaciteit van 525 woningen (netto). Circa 295 van deze woningen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbovenop zijn er nog aanvullende mogelijkheden voor woningbouw op locaties en panden die zich in de benoemde subcategorieën bevinden, het gaat dan om nog eens 250 tot 750 woningen. U heeft daarnaast nog de 'locaties': enerzijds 2 woningen aan de Dorpsstraat 73 en 75 in Borkel en Schaft die al gevolg van een fout in een bestemmingsplan zijn weg bestemd en anderzijds 5 tot 10 woningen in het centrum door gebruikswijzigingen ten behoeve van het compacter maken van het kernwinkelgebied.

3.2 Wij adviseren u om een afwegingskader te ontwikkelen voor uw huidige en toekomstige planaanbod

U heeft veel plannen, hard, zacht, binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Omdat u zorgvuldige ruimtelijke ordening wilt bedrijven en met uw planvoorraad ook zo goed mogelijk wilt inspelen op de actuele marktbehoefte adviseren wij u om een afwegingskader op te stellen waarin u aan de hand van relevante criteria tot een prioritering van projecten en mogelijkheden komt binnen (en buiten) het bestaand stedelijk gebied. Uw behoefte is immers 875 woningen tegenover een totale plancapaciteit van 1.550 tot 2.050 woningen.

Wij adviseren u om de komende maanden, onder meer, de volgende stappen te zetten:

- Informeer marktpartijen (met zachte plannen) en de gemeenteraad over de bevindingen van het onderhavige rapport. Het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een wettelijke verplichting die is voorgeschreven ten behoeve van zorgvuldige ruimtelijke ordening.
- Betrek de gemeenteraad bij het opstellen van uw afwegingskader voor de prioritering van projecten (zachte plannen) en leg dit afwegingskader ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.
- Ga vervolgens aan de slag met de daadwerkelijke prioritering van de projecten conform het door de raad vastgestelde afwegingskader.
- Informeer marktpartijen (collectief middels een bijeenkomst en/of individueel) over de beleidskeuzes die uw gemeente heeft gemaakt en de gevolgen daarvan voor huidige en toekomstige initiatieven. U geeft de markt duidelijkheid over de wijze waarop u initiatieven toetst.