

project
Ladder Duurzame Verstedelijking, 36 woningen, Willibrorduslaan 87 Valkenswaard

datum
14 december 2020

opdrachtgever
Bureau Aard Vastgoed B.V.

projectnummer
P03461

opgesteld door
GW, LVe

i.a.a.
TA

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Bureau Aard Vastgoed B.V. is voornemens het bestaande pand aan de Willibrorduslaan 87 te Valkenswaard te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van woningbouw-ontwikkeling. Het beoogde programma bestaat uit 24 appartementen, waarvan 8 seniorenappartementen en 12 starterswoningen. Daarnaast is de opdrachtgever voornemens aan de Helenadal een planinitiatief gericht op senioren te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 36 woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'(art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
 "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'detailhandel volumineus' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en

de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 36 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van maximaal 36 woningen (zie tabel). Het initiatief zet in op onder meer starters- en seniorenwoningen. In het appartementencomplex wordt een lift gerealiseerd, waardoor de woningen levensloopgeschikt zijn. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een mix van koopappartementen en starterswoningen. De koopappartementen zijn vanaf € 275.000 tot €345.000, de 12 starterswoningen vanaf € 295.000.

Functie	Aantal	Oppervlakte
Appartement	16	60-125 m ²
Senioren appartement	8	60-125 m ²
Starterswoning	12	Onbekend
Totaal	36	

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 36 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020;
- Brabantse Agenda Wonen 2017;
- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020;
- Monitor Bevolking en Wonen, versie september 2020;
- Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant (2016);
- Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017;
- Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (2017);
- Structuurvisie Valkenswaard (2011);
- Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020;
- Woningbouwprogrammering 2019-2021;
- Woonwensenonderzoek 2017 (Valkenswaard).



Figuur 1: Impressie woningbouwprogramma Willibrorduslaan 87 Valkenswaard

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 36 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 36 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 36 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de doelen van de provincie, regio en gemeente.

- Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Er dient meer nadruk te zijn op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven. Het planinitiatief voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en realiseert nieuwbouw.
- Daarnaast wordt op provinciaal en regionaal niveau ruim baan gegeven aan 'goede' woningbouwplannen binnen

bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op een actuele vraag. De focus ligt daarbij meer op de kwalitatieve afspraken dan op de kwantitatieve afspraken. Het planinitiatief richt zich onder andere op starters- en seniorenwoningen, waar een actuele vraag naar bestaat.

- Het gemeentelijke beleid zet vooral in op jongeren en gezinnen met kinderen. Ook is er aandacht voor ouderen, zodat de doorstroming wordt bevorderd. Indien er woningen voor 65-plussers worden gerealiseerd, wordt vooral ingezet op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer. Het planinitiatief dat voorziet in het realiseren van 12 starterswoningen en 8 levensloopgeschikte seniorenappartementen, past binnen de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Valkenswaard en het secundaire verzorgingsgebied regio Zuidoost-Brabant.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 36 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard en de regio

Zuidoost-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.

- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen tot 2030. In de regio Zuidoost-Brabant ligt de woningbehoefte op 40.765 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Willibrorduslaan voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 36 woningen te realiseren, waarbij wordt ingezet op 12 starterswoningen en 24 koopappartementen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag naar nultredenwoningen stijgt en er bestaat een tekort aan appartementen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 24 levensloopbestendige appartementen (met lift), met een verschillende omvang (van klein tot groot).
- Gemeentelijk wordt ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van woningen voor starters. Ook is er aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen. Door het toevoegen van 12 starterswoningen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen. Ook de 8 seniorenappartementen passen uitstekend bij de gemeentelijke ambitie.
- Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie en het Woonwensenonderzoek Valkenswaard 2017 dat er behoefte is aan koopappartementen (ca. 72 tot 2030) en in

het bijzonder koopappartementen met lift vanaf € 215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 24 koopappartementen tussen € 275.000 en € 345.000 voorziet daarmee in een behoefte. Ook indien rekening gehouden wordt met de te realiseren 12 koopappartementen in het project Helenadal 30-32 (ook door Bureau Aard Vastgoed).

- Ook blijkt dat er tot 2030 een behoefte is aan ca. 600 eengezinskoopwoningen. In combinatie met de ruime behoefte aan woningen in de duurdere prijsklassen (zowel tussen €200.000 en € 345.000, als boven €345.000) voorzien de 12 grondgebonden koopwoningen vanaf €295.000 daarmee in een vraag.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 36 woningen onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Valkenswaard.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Het plangebied wordt vrijwel volledig omringd door bestaande woningen. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats¹.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 61% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Valkenswaard. Dit is bijna twee derde van alle verhuisbewegingen en daarom wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Daarnaast mag de regio Zuidoost-Brabant niet worden genegeerd. Circa 30% van de verhuisbewegingen naar Valkenswaard komt immers uit de regio Zuidoost-Brabant. Binnen de

regio komen de meeste verhuisbewegingen uit de gemeenten Eindhoven (10%), Bergeijk (5%) en Waalre (3%). Regio Zuidoost-Brabant vormt het secundaire verzorgingsgebied. Deze regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor circa 90% van alle verhuisbewegingen.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de **Omgevingsvisie Noord-Brabant** vastgesteld. Deze vervangt de voorheen geldende structuurvisie. De **Interim omgevingsverordening (geconsolideerd, 01-03-2020)** vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat

een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructureerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Ingestoken vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. Aan de hand van zes richtinggevende principes en zes vervolgv activiteiten is aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant.

Richtinggevende principes:

- **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren** – en op het herbesteden van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Valkenswaard

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Valkenswaard	Valkenswaard	61%
Vanuit regio Zuidoost-Brabant	Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	30%
Totaal		91%

¹ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen.

- **Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’** binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- **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.
- **Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen **zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.**
- **Versterken van samenwerking** op de regionale woningmarkt en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)

Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de A2-regio (gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck) wordt aangegeven dat de gemeenten hebben ingestemd met het ‘Afsprakenkader Samenwerking subregio A2-Wonen’. Hier-

bij zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en Brabantse Agenda Wonen richtinggevend voor toekomstige woningbouwplannen.

- Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Afgesproken is om de woningbouwontwikkelingen met elkaar te delen en vooral de grotere stedelijke (uitbreidings)locaties (meer dan 25 woningen) met elkaar af te stemmen.

Regio

Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant (2016)

De Regionale Agenda Wonen stelt dat er een kwalitatieve mismatch tussen de (veranderende) vraag en de woningbouwprogramma’s. Een goede afstemming van vraag en aanbod is van blijvend groot belang.

- De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is de basis voor regionale afstemming.
- Er moet niet teveel worden vastgelegd in harde plannen. De gemeenten moeten flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende binnenstedelijke ontwikkelingen.
- In de regionale afstemming moet het gaan om meer kwalitatieve afspraken in plaats van alleen kwantitatieve afspraken over nieuwbouw. Daarnaast dient er meer gedacht te worden vanuit de vraag dan vanuit het aanbod. Uitgangspunt is dat de regio een ‘roltrapregio’ wil zijn: verschillende huishoudentypen in verschillende levensfasen moeten op de woningmarkt in de regio een plek kunnen vinden.
- Sloop en herbestemming spelen een steeds belangrijkere rol in het oplossen van het leegstandsvraagstuk.

Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (2017)

De ambitie van Metropoolregio Eindhoven om een excellent en divers woonklimaat met topvoorzieningen te kunnen (blijven) bieden, waar iedereen kan wonen.

- De regio zet in op verdere versterking van diversiteit. De vraag van de woonconsument staat centraal.
- De regio wil flexibel in kunnen spelen op de toenemende vraag naar huurwoningen, betaalbare en flexibele woningen. Door de sterke toename van eenpersoonshuishoudens en senioren, verschuift het accent in de vraag naar wonen.
- Het strategisch gebruiken van vrijkomend vastgoed vormt een kans vanuit het oogpunt van kwaliteit en identiteit. Prioriteit hebben projecten en initiatieven die gericht zijn op hergebruik, transformatie en sloop van bestaande bebouwing.

Voor de A2-regio, waartoe de gemeente Valkenswaard behoort, gelden de volgende accenten:

- Aantrekkelijk en kleinschalig wonen;
- Het behoud van de leefbaarheid van de kleine kernen.

Gemeentelijk

Structuurvisie Valkenswaard (2011)

In 2030 is Valkenswaard een vitale, gezonde, leefbare en levendige gemeente met een stabiele bevolking. De gemeente Valkenswaard geeft de volgend ambities aan omtrent wonen:

- De focus op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Dit betekent aandacht voor betaalbare starterswoningen.
- Wanneer er wordt gebouwd voor 65-plussers, wordt vooral ingezet op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer.
- Voor zover de woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling

van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties.

- Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de vraag naar betaalbare huurwoningen.

Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

In de Woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard.

De gemeente Valkenswaard beschrijft onder meer de volgende prioritaire opgaven:

- **Mogelijkheden creëren voor starters.** De gemeente wil jongeren behouden en aantrekken. De opgave blijft om te voorzien in voldoende aanbod. In de bestaande voorraad wordt ruimte geboden aan starters, zoals het herstructureren van bijvoorbeeld complexen.
- **Inspelen op vergrijzing.** De gemeente wil voornamelijk in de eigen behoefte voorzien. Voor ouderen, maar ook voor starters geldt dat de doelgroepen vragen om kleinere huisvesting. Er liggen kansen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- **Aanpak van probleemsituaties.** De stagnatie van nieuwbouwprojecten heeft tot gevolg dat op een aantal locaties leegstaande en te slopen panden het beeld negatief bepalen.
- **Transformeren en flexibiliseren van de bestaande woningvoorraad.** Gezien de toename van onder meer het aantal ouderen zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad.
- **Faciliteren van leefomgevingsgericht werken en duurzame wijken.**

Woningbouwprogrammering 2019-2021

Om in de komende jaren een goede focus te hebben op de woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities van de

gemeente Valkenswaard is het nodig naar de woningbouw-programmering te kijken. Dit met als doel te zorgen dat er voldoende nieuwbouw wordt gerealiseerd om de ambities uit onder andere de structuurvisie te realiseren.

- Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose leidend. Deze aantallen worden losgelaten voor zover het binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie betreft ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving. Daardoor is de kwantitatieve behoefte minder relevant, zolang de focus blijft op binnenstedelijke herontwikkeling.
- Het is belangrijk om niet alleen woningen toe te voegen die geschikt zijn voor jongeren of jonge gezinnen, maar ook voor ouderen. Dit bevordert de doorstroming.

Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de doelen van de provincie, regio en gemeente.

- Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Er dient meer nadruk te zijn op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven. Het planinitiatief voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en realiseert nieuwbouw.
- Daarnaast wordt op provinciaal en regionaal niveau ruim baan gegeven aan 'goede' woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op een actuele vraag. De focus ligt daarbij meer op de kwalitatieve afspraken dan op de kwantitatieve afspraken. Het planinitiatief richt zich onder andere op starters- en seniorenwoningen, waar een actuele vraag naar bestaat.

- Het gemeentelijke beleid zet vooral in op jongeren en gezinnen met kinderen. Ook is er aandacht voor ouderen, zodat de doorstroming wordt bevorderd. Indien er woningen voor 65-plussers worden gerealiseerd, wordt vooral ingezet op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer. Het planinitiatief dat voorziet in het realiseren van 12 starterswoningen en 8 seniorenappartementen, past binnen de beleidskaders.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020** en **Monitor Bevolking en Wonen (actualisatie september 2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Uit tabel 3 blijkt dat de bevolking in de gemeente Valkenswaard tot 2030 stijgt met 3% naar circa 32.100 inwoners. In de regio Zuidoost-Brabant groeit de bevolking nog sterker met 6,4% naar ruim 831.000 inwoners.

De gemeente Valkenswaard laat ook een toename van het aantal huishoudens zien (zie tabel 4). Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens met 4,9% naar circa 15.200 huishoudens. Het aantal huishoudens in de regio Zuidoost-Brabant stijgt fors met 9,7% naar circa 393.200 huishoudens in 2030. De sterkere toename van huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard aan de hand van een bandbreedte. Tabel 5 toont de woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard en regio Zuidoost-Brabant.

Op basis van de provinciale woningbehoefte² is er naar raming een kwantitatieve behoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen. In de regio Zuidoost-Brabant is een behoefte aan 40.765 woningen.

In tabel 6 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden.

- De totale plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard is 775 woningen. Dit is onvoldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte van 1.050 woningen.
- Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen toe te voegen (1.050-250).
- De beoogde ontwikkeling is nog niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.
- In de regio Zuidoost-Brabant bedraagt de totale plancapaciteit 51.415 woningen. Dit is voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte in de regio.
- Ook een groot deel van de plancapaciteit in de regio heeft een zachte status. Wanneer de woningbehoefte tegen de harde plancapaciteit wordt afgezet, bestaat er ruimte voor 13.415 woningen (40.765 minus 27.350).

Tabel 2: Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Valkenswaard	31.200	31.660	32.125	+ 3%
Regio Zuidoost-Brabant	780.760	806.260	831.060	+ 6,4%

Tabel 4: Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Valkenswaard	14.500	14.905	15.205	+ 4,9%
Regio Zuidoost-Brabant	358.400	376.875	393.185	+ 9,7%

Tabel 5: Woningbehoefte gemeente Valkenswaard en regio 2020-2030

	2020	2025	2030	Vershil 2020-2030
Gemeente Valkenswaard	14.805	15.385	15.855	1.050
Regio Zuidoost-Brabant	349.725	371.200	390.490	40.765

² Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

Tabel 6: Plancapaciteit gemeente Valkenswaard en regio

Plancapaciteit	Gemeente Valkenswaard	Regio Zuidoost-Brabant
Netto plancapaciteit Hard	250	27.350
Netto plancapaciteit Zacht	530	24.065
Netto plancapaciteit totaal	775	51.415
Planologische ruimte	800	13.415

- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Willibrorduslaan voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 36 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard en de regio Zuidoost-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen tot 2030. In de regio Zuidoost-Brabant ligt de woningbehoefte op 40.765 woningen.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

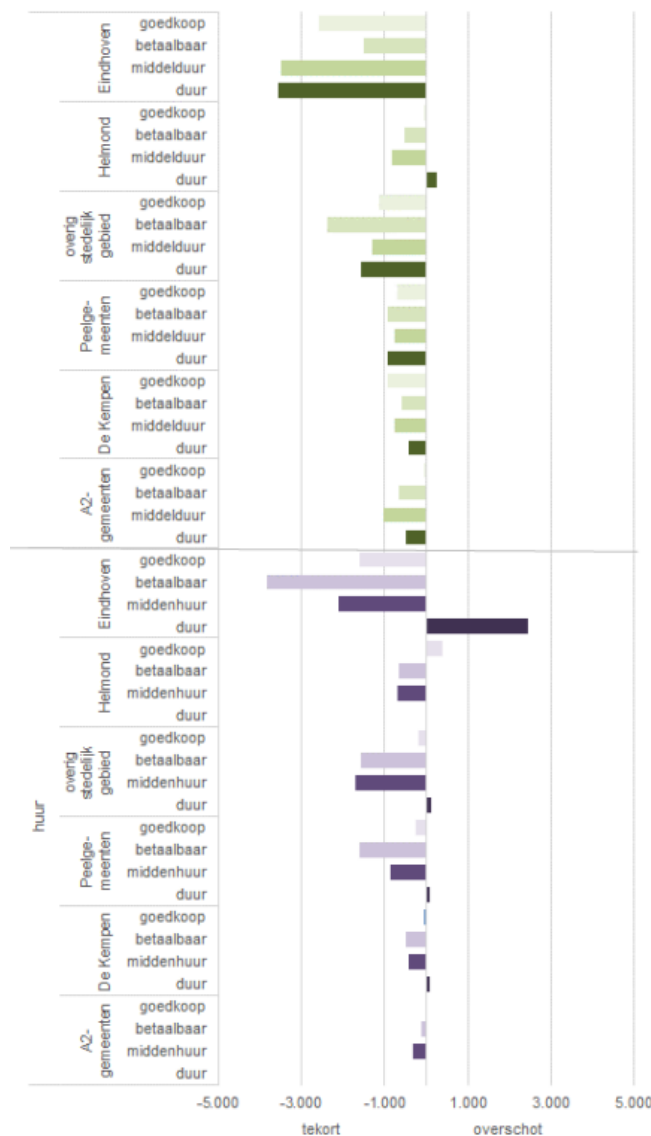
Kwalitatieve behoefte

Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

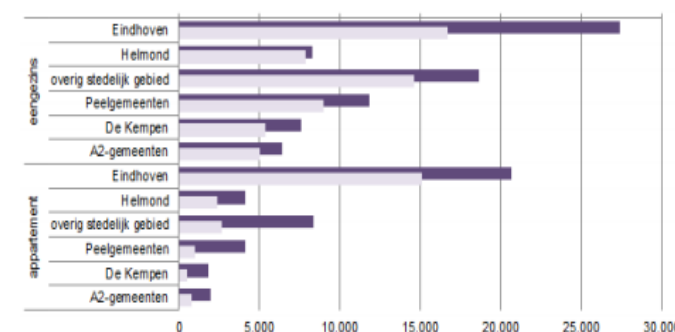
Het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant geeft een algemeen beeld over de trends in het verhuisgedrag en de woonwensen van de inwoners van Zuidoost-Brabant. Uit het onderzoek blijkt dat in de gehele regio vergrijzing en ontgroening zichtbaar is, met uitzondering van Eindhoven. Daarnaast is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens.

Wanneer wordt gekeken naar de vraag voor de komende jaren toont het onderzoek het volgende:

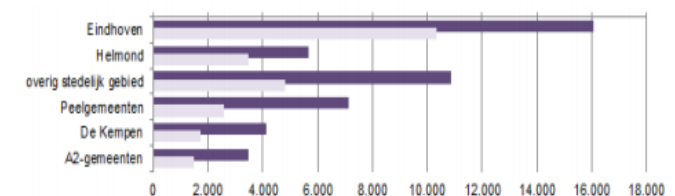
- In alle subregio's (ook subregio A2-gemeenten, waartoe gemeente Valkenswaard behoort) bestaat een verschil tussen vraag en aanbod. Dat geldt voor zowel de koop- als de huursector (zie figuur 2).
- Regio breed is de vraag in verhouding tot het aanbod het grootste in het betaalbare en middeldure koopsegment. Ook in het dure koopsegment bestaat een mismatch tussen vraag en aanbod.
- In de subregio A2-gemeenten is de vraag naar middeldure koopwoningen, betaalbare en dure koopwoningen het grootst.
- Daarnaast is in alle subregio's een tekort aan appartementen, zoals figuur 3. In alle gebieden, met uitzondering van Eindhoven, is het theoretische tekort aan appartementen groter dan aan eengezinswoningen.
- Ook bestaat er in de gehele regio de vraag naar nultredenwoningen, de vraag is groter dan het aanbod (zie figuur 4).



Figuur 2: Tekort/overschot aan huur- en koopwoningen per prijs-categorie en per subregio



Figuur 3: Vraag en aanbod naar type woning per subregio



Figuur 4: Vraag en aanbod nultredenwoningen per subregio

Structuurvisie Valkenswaard (2011)

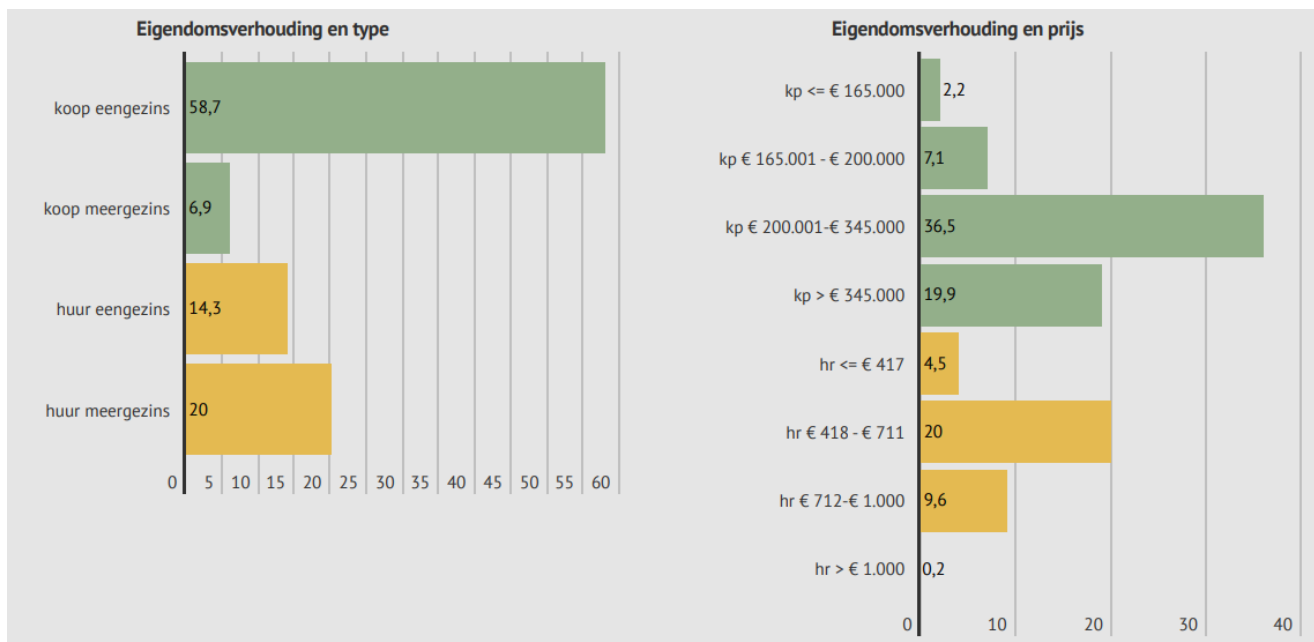
De structuurvisie van de gemeente Valkenswaard constateert dat de gemeente 'dubbele vergrijzing' kent. In de structuurvisie richt de gemeente zich vooral op jongeren en gezinnen met kinderen. Dit betekent aandacht voor starterswoningen. Indien seniorenwoningen worden gerealiseerd, wordt ingezet op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer.

Woonvisie 2014-2020 (2014)

In de Woonvisie wordt het aantrekken en behouden van jongeren gezien als een vereiste voor de noodzakelijke toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking. Daarom is het noodzakelijk te voorzien in voldoende huisvesting voor starters op de woningmarkt. Daarnaast is er aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen.

In de woonvisie is de ontwikkelstrategie per marktsegment in kaart gebracht voor de korte termijn (komende 3 jaar) en de lange termijn (10 jaar). Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat er kansen zijn voor de volgende marktsegmenten:

- Koopappartementen met lift van circa € 140.000 tot €180.000. Aan dit segment is een tekort in de huidige woningvoorraad. Deze woningen zijn met name gericht op starters, maar worden ook levensloopbestendig gerealiseerd.
- Koopappartementen met lift vanaf € 215.000. Op zowel korte als lange termijn (10 jaar) is er vraag naar dit woningtype. De vraag richt zich niet specifiek op een doelgroep.
- Grondgebonden woningen (klein) van circa € 140.000 tot € 215.000. Deze woningen zullen zich met name richten op starters en gezinnen. De vraag doet zich voor op de korte termijn.



Figuur 5: Woonwensen gemeente Valkenswaard

- Grondgebonden woningen van circa 180.000 tot € 215.000. De vraag naar deze woningen bestaat op korte termijn en zal zich vooral richten op starters en gezinnen.

Woonwensenonderzoek 2017 (Valkenswaard)

Het Woonwensenonderzoek 2017 presenteert de uitkomsten van het regiobrede onderzoek van Zuidoost-Brabant (Woonwensenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017), toegespitst op de gemeente Valkenswaard.

Voor de komende vijf jaar zijn de volgende verhuiscriteria in beeld gebracht:

- Vooral potentiële starters willen de komende vijf jaar verhuizen in de gemeente Valkenswaard.

- Figuur 5 toont dat in de gemeente Valkenswaard aan meerdere woningtypen behoefte is. Er is de meeste behoefte aan eengezinskoopwoningen en meergezinshuurwoningen. Aanvullend is er behoefte aan eengezinshuurwoningen en in beperkte mate aan meergezinskoopwoningen. Afgezet tegen de totale woningbehoefte van 1.050 woningen betekent dit een behoefte van ruim 600 eengezinskoopwoningen en ca. 72 koopappartementen.
- Daarnaast bestaat er een ruime behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen €200.000 en € 345.000 (ca. 380). Ook is er vraag naar koopwoningen boven € 345.000 (ruim 200).

Kwalitatief aanbod

De gemeente Valkenswaard beschikt over circa 14.600 woningen³. Tabel 7 toont dat circa driekwart van deze woningen eengezinswoningen zijn. 60% van de woningvoorraad is een koopwoning. 40% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan 29% in bezit van een woningcorporatie.

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal⁴. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Het landelijke beeld is vergelijkbaar met de gemeente Valkenswaard, ook hier staat circa 1% van de woningvoorraad leeg.

Tabel 7: Woningvoorraad gemeente Valkenswaard

	Gemeente Valkenswaard
Eengezinswoning	76%
Meergezinswoning	24%
Koopwoning	60%
Huurwoning corporatie	29%
Huurwoning particulier	11%

Conclusie

Het initiatief om 36 woningen te realiseren, waarbij wordt ingezet op 12 starterswoningen en 24 koopappartementen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag naar nultredenwoningen stijgt en er bestaat een tekort aan

appartementen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 24 levensloopbestendige appartementen (met lift), met een verschillende omvang (van klein tot groot).

- Gemeentelijk wordt ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van woningen voor starters. Ook is er aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen. Door het toevoegen van 12 starterswoningen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen. Ook de 8 seniorenappartementen passen uitstekend bij de gemeentelijke ambitie.
- Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie en het Woonwensenonderzoek Valkenswaard 2017 dat er behoefte is aan koopappartementen (ca. 72 tot 2030) en in het bijzonder koopappartementen met lift vanaf € 215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 24 koopappartementen tussen € 275.000 en € 345.000 voorziet daarmee in een behoefte. Ook indien rekening gehouden wordt met de te realiseren 12 koopappartementen in het project Helenadal 30-32 (ook door Bureau Aard Vastgoed).
- Ook blijkt dat er tot 2030 een behoefte is aan ca. 600 eengezinskoopwoningen. In combinatie met de ruime behoefte aan woningen in de duurdere prijsklassen (zowel tussen €200.000 en € 345.000, als boven €345.000) voorzien de 12 grondgebonden koopwoningen vanaf €295.000 daarmee in een vraag.

³ CBS Statline (2019), Kernwijken wijken en buurten

⁴ CBS (2020) In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand