



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

[www.arom.nl](http://www.arom.nl)

De Vlasroot - Leenderweg,  
Valkenswaard

Laddertoets wonen

Opdrachtgevers:  
Bureau Aard Vastgoed B.V.  
Rapportnummer:  
24VAL-LTLEVLA

Datum vrijgave  
8 september 2025  
Opsteller:  
mr. L.A. (Lex) Welten

## INHOUD

1	INLEIDING.....	3
2	UITGANGSPUNTEN EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING .....	4
3	BEHOEFTE VAN DE WONINGMARKT .....	6
4	CONCLUSIE.....	9

# 1 INLEIDING

## 1.1. Vraagstelling

Initiatiefnemer is voornemens om 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen te realiseren aan De Vlasroot – Leenderweg te Valkenswaard. In totaal worden met de gewenste ontwikkeling 48 woningen gerealiseerd.

De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 3228 en deels 3779 . Het perceel beslaat een oppervlakte van ca. 8.050 m2.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient het Omgevingsplan gewijzigd worden middels de TAM IMRO-procedure. In het kader van deze ontwikkeling is het mede van belang dat de nut en de noodzaak van de woningbouw in onderhavig plan getoetst wordt aan de zogenaamde ‘Laddertoets’.

Onderhavig rapportage voorziet in deze ladderonderbouwning ten behoeve van de functie ‘Wonen’.

## 1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de behoefte.

## 2 UITGANGSPUNTEN EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft in artikel 5.129g voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### 2.1. Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft 'op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de wet, is niet nader gedefinieerd. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw bestaande uit 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Met de realisatie van in totaal 48 woningen is het voorgenomen project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient er getoetst te worden aan de ladder voor verduurzaming.

### 2.2. Plangebied Leenderweg 164A-F en De Vlasroot 2

De planlocatie is opgenomen in het 'Omgevingsplan gemeente Valkenswaard' en heeft hierin de bestemmingen 'Detailhandel', 'Bedrijf' en 'Verkeer'. Het plan is gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

### 2.3. Wonen in de gemeente Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard telde in 2021 circa 31.220 inwoners verdeeld over 14.610 huishoudens. In de tien jaar daar voorafgaand was een groei zichtbaar van ongeveer 2% van het aantal inwoners. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode met circa 7%.

De woningvoorraad van de gemeente Valkenswaard bestond in 2022 in totaal uit 14.965 woningen. Waarvan meer dan de helft bestaat uit eengezinskoopwoningen en slechts circa 24% aan appartementen. Het aandeel aan appartementen ligt hiermee lager dan het landelijk gemiddelde. De koopwoningvoorraad van Valkenswaard bestond in 2021 voor 61% uit hoge middeldure of dure woningen. Het aandeel goedkope of betaalbare koopwoningen is slechts 5%.

De gemeente Valkenswaard heeft in haar Woonvisie 2023 – 2027 verschillende doelen gesteld. De gemeente Valkenswaard wil een belangrijke rol spelen in het oplossen van het woningtekort door onder meer nieuwbouw van betaalbare woningen te stimuleren. Verder heeft de gemeente Valkenswaard de ambitie om te zorgen voor een passend en divers aanbod van woningen waarvoor er extra wordt ingezet op zowel sociale huur- als midden huurwoningen. Om dit doel te realiseren wordt er gekeken naar de binnenstedelijke mogelijkheden waarbij een juiste balans wordt gezocht tussen verdichting en verhoging.

In onderhavig rapportage wordt uiteengezet wat de woningbehoefte momenteel is en wat deze in de nabije toekomst hoogstwaarschijnlijk zal zijn. Op basis van die resultaten is een indeling gemaakt in de soorten woningen die het plan zal bieden.

### 3 BEHOEFTE VAN DE WONINGMARKT

Om het project aan te laten sluiten op de behoefte is het van belang inzicht te hebben in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van appartementen en grondgebonden woningen in de woningmarkt.

#### 3.1. Regionaal woningbouwbehoefteonderzoek

De behoefte kan worden afgeleid uit het regionale woningbouwbehoefte onderzoek dat in 2021 is uitgevoerd voor de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard. Dit onderzoek biedt inzicht in de Valkenswaardse woningmarkt en heeft de basis gevormd voor de Woonvisie 2023 – 2027 van Valkenswaard getiteld 'Goed wonen in Valkenswaard'.

Op basis van het onderzoek is de verwachting dat ondanks de vergrijzing het aantal inwoners en huishoudens in Valkenswaard zal groeien. Daarbij bestaat marktdruk in het betaalbare woningsegment. In de beschrijving van de woningbouwbehoefte is gekozen voor een benadering vanuit twee scenario's. Enerzijds het scenario met optimale doorstroming en anderzijds het scenario met beperkte doorstroming.

In beide scenario's ontstaat met name behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen en appartementen/nultredenwoningen in alle segmenten. De mate waarin doorstroming gefaciliteerd wordt, heeft invloed op de omvang van deze behoefte. Bij een reguliere doorstroming is de behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen en nultredenwoningen groter dan bij beperkte doorstroming. Theoretisch zou als gevolg hiervan aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen een overschot ontstaan.

De gemeente Valkenswaard streeft naar een optimale doorstroming, zodat zoveel mogelijk huishoudens in een woning die voldoet aan hun wensen kunnen wonen.

#### 3.2. Woningbouwprogramma 2024 – 2027

De gemeente Valkenswaard heeft in maart 2023 de regionale woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend, waarmee de 21 MRE-gemeenten, woningcorporaties, provincie Noord-Brabant en Rijksoverheid zich hebben gecommitteerd in de periode 2022 – 2030 minimaal 45.000 woningen te bouwen.

Voor de periode 2022 – 2030 zet de regio Zuidoost-Brabant in op het netto toevoegen van ongeveer 41.985 woningen, waarvan 1.010 in Valkenswaard. Van deze te realiseren woningen dient minimaal 30% sociale huur en minimaal 36% middelhuis of betaalbare koop te zijn (deze zijn uitwisselbaar). De raad van de gemeente Valkenswaard heeft hieraan toegevoegd dat gestreefd zal worden naar de

realisatie van starterswoningen voor €285.000,- en naar 35% sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma.

Een belangrijk element uit de woonvisie is om zowel te bouwen voor starters en jonge gezinnen als voor senioren om de doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt te bevorderen. Hier zijn geen kwantitatieve doelstellingen aan gekoppeld.

### **3.3. Ten aanzien van het plan**

De behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Nu de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

#### **3.3.1. Kwantitatieve behoefte**

In maart 2023 is door de gemeente Valkenswaard de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Daarmee is vast komen te liggen dat in de periode 2022 – 2030 in totaal 45.000 woningen gebouwd dienen te worden, waarvan 1.010 in Valkenswaard. Het accent ligt hierbij met name op de realisatie van sociale huurwoningen, starterswoningen en middelhuur of betaalbare koopwoningen.

Het project aan de Leenderweg 164A-F en De Vlasroot 2 voorziet in de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen. In totaal levert het onderhavig plan 48 woningen in de gemeente Valkenswaard.

Hiermee wordt bijgedragen aan het voornemen om de woningvoorraad in Valkenswaard uit te breiden. Verder ligt de focus overeenkomstig de Woondeal bij het realiseren van een aandeel betaalbare koopwoningen. Een extra reden om de bouw van deze zeer duurzame (deels) koopwoningen hoge prioriteit toe te kennen. Onderhavige ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de kwantitatieve woonbehoefte van de gemeente Valkenswaard.

#### **3.3.2. Kwalitatieve behoefte**

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen in Valkenswaard. Dit levert een positieve bijdrage aan de kwalitatieve behoefte van de gemeente Valkenswaard en de regio Zuidoost-Brabant. Op de projectlocatie zijn op dit moment 6 appartementen aanwezig. Na de sloop van de huidige bebouwing zullen de bestaande appartementen worden vervangen door nieuwbouw. De afname van de woningvoorraad wordt door de realisatie van meerdere woningen op deze locatie ruimschoots gecompenseerd.

Volgens de Woonvisie 2023 – 2027 ‘Goed wonen in Valkenswaard’ dient het merendeel van de te realiseren nieuwbouwwoningen tot 2030 voor minimaal 67% betaalbaar te zijn. Dit kan in de vorm van sociale huur, middenhuur (tot €1.100,-) of betaalbare koop (tot €355.000,-).

Voor onderhavig plan wordt afgeweken van de 67% betaalbare woningen. Dit is te verantwoorden omdat het plan meer sociale huurwoningen realiseert (43,75 %) dan het minimum van 35 % sociale huurwoningen uit de Woonvisie 2023 – 2027. In overleg met de gemeente is afgesproken dat dit aanvaardbaar is en dat voor onderhavig plan minimaal 60% van de woningen betaalbaar dient te zijn.

Het plan bestaat voor, gelet op het totaal aantal te realiseren woningen, voor ca. 60,42 % uit betaalbare nieuwbouwwoningen. Hiermee voldoet het plan aan het streven van de gemeente Valkenswaard om betaalbare woningen te realiseren binnen gemeentelijk grondgebied. Navolgend wordt inzichtelijk gemaakt welke typen betaalbare woningen gerealiseerd worden in het plangebied.

Type betaalbare woningen	Aantal woningen	Aantal woningen in %
Sociale huurappartementen (tot €1.100,-)	21	(21 / 48 * 100 =) 43,75 %
Grondgebonden koopwoningen	8	(8 / 48 * 100 =) 16,67 %
Totaal	29	(29 / 48 * 100 =) 60,42 %

Tabel: Overzicht hoeveelheid betaalbare woningen in het plangebied

De 21 sociale huurappartementen worden gestapeld gebouwd, wat de gemeente Valkenswaard wenselijk acht in het kader van het mogelijk maken van binnenstedelijke ontwikkelingen.

De 27 grondgebonden koopwoningen voorzien tevens in de kwalitatieve woonbehoefte van de gemeente Valkenswaard. Uit de Woonvisie blijkt namelijk dat er een behoefte is aan reguliere grondgebonden koopwoningen in alle segmenten. Ongeveer 40% van de grondgebonden koopwoningen behoren tot het betaalbare koopsegment.

In het gehele plangebied is voldoende aandacht voor een juiste balans tussen stenen en groen. Hiermee levert het onderhavig plan een belangrijke bijdrage aan het behouden van de leefbaarheid in wijken en kernen van de gemeente Valkenswaard.

## 4 CONCLUSIE

Onderhavige ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Valkenswaard, waardoor er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.