



Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouwproject Neerlanden II, Maarheeze

Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouwproject Neerlanden II, Maarheeze

Projectgegevens:

Datum:

26 februari 2020

Identificatienummer:

LAD01-0254437-01A

Projectgroep:

Wout Berkers
Patrick Daggenvoorde

Opdrachtgever

Gemeente Cranendonck
Postbus 2090
6020 AB Budel

Datum vrijgave
26 februari 2020

Opsteller(s)
WB

Projectleider
MS

Vrijgave



Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. +31 (0)6 20704204
E. patrick.daggenvoorde@anteagroup.com

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3 Vraagstelling	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Onderzoekskader	3
2.1 Beleid gemeente Cranendonck	3
2.1.1 Woonvisie 2018-2030	3
2.1.2 Nota 'Omdenken in Cranendonck'	3
2.1.3 Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck	4
2.2 Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied	6
2.3 Project- en locatiebeschrijving	7
2.3.1 Projectbeschrijving	7
2.3.2 Locatiebeschrijving	9
3 Woningvraag	10
3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	10
3.2 Gewenste woningtypen	13
3.3 Regionale woningbouwafspraken	15
3.4 Woningvraag	16
4 Woningaanbod	17
4.1 Bestaande woningvoorraad	17
4.2 Huidig aanbod	17
4.3 Toekomstig aanbod	17
4.3.1 Kwantiteit	17
4.3.2 Kwaliteit	18
4.4 Woningaanbod	21
5 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.1 Woningbehoefte	23
5.2 Bestaand stedelijk gebied	24
5.3 Conclusie	26
Bijlage: Bronnenlijst	28
Bijlage: Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Cranendonck is voornemens het woningbouwproject 'Neerlanden II' mogelijk te maken. De 'Neerlanden II' is een woningbouwproject dat bestaat uit maximaal 100 woningen, waarvan 15 tot 20 sociale huur. Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' en hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.



Figuur 1: Projectgebied

Het woningbouwproject betreft 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in de orde. De gemeente Cranendonck heeft aan CroonenBuro5 gevraagd deze onderbouwing te verzorgen.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt 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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor ‘Neerlanden II’

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 100 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus ‘ladderplichtig’. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het Bro. Er is dus tevens een motivatie vereist waar uit blijkt dat de woningbehoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

1.3 Vraagstelling

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande *hoofdvraag*:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject ‘Neerlanden II’ voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

1. Wat is de afbakening van de regionale woningmarkt?
2. Voor welk woningtype is het projectgebied geschikt?
3. Wat zijn de lokale en regionale vraag- en aanbod verhoudingen?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de relevante woningmarkt?
5. In welke woningbehoefte voorziet het project ‘Neerlanden II’?
6. In hoeverre kan de woningbehoefte worden voorzien op locaties gelegen in het bestaand stedelijk gebied?

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het onderzoekskader bepaald op basis van relevant beleid, een afbakening van het verzorgingsgebied en een locatiebeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningvraag en hoofdstuk 4 op het woningaanbod. Op basis van deze bevindingen wordt in hoofdstuk 5 de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

2 Onderzoekskader

Het behoefteonderzoek heeft als scope de termijn van een bestemmingsplan (10 jaar). Vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien eind 2019. De behoefte wordt derhalve bepaald voor de periode 2020-2030. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante onderzoekskaders in deze planhorizon. Dit betreft het relevante woningbouwbeleid, een afbakening van de regionale woningmarkt en een beschrijving van de projectlocatie.

2.1 Beleid gemeente Cranendonck

2.1.1 Woonvisie 2018-2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018-2030' (vastgesteld d.d. 30 januari 2018) zijn de doelen en ambities van het gemeentelijk woningbouwbeleid vastgelegd. Hierbij is voortgeborduurd op de nota 'Omdenken in Cranendonck' (zie paragraaf 2.1.2.). De belangrijkste hoofddoelstellingen zijn:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

Cranendonck bestaat uit zes kernen met ieder zijn eigen dynamiek. Per kern is daarom maatwerk op zijn plaats. Bovendien is de gemeente onderdeel van verschillende regionale samenwerkingsverbanden op o.a. het gebied van woningbouw zoals, de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de Peel-regio en de A2-gemeenten (samenwerking met de gemeentes Heeze-Leende en Valkenswaard). De woonvisie is afgestemd op deze samenwerkingsverbanden.

2.1.2 Nota 'Omdenken in Cranendonck'

In de nota 'Omdenken in Cranendonck' (d.d. 22 juni 2016) zijn door de gemeente kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgelegd. Door veranderingen in de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de woningmarkt was behoefte aan een afwegingskader. Een goed afwegingskader helpt te kiezen voor de juiste projecten en initiatieven, op basis van woning- en omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente Cranendonck.

In het afwegingskader zijn uitgangspunten bepaald aan de hand waarvan (nieuwe) woningbouwprojecten worden geprioriteerd. Dit zijn zowel kwantitatieve voorwaarden als kwalitatieve aspecten.

Kwantitatieve voorwaarden

Provinciale prognoses en regionale afspraken

De kwantitatieve woningbouwopgave wordt bepaald aan de hand van de actuele bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant. Deze prognoses dienen als uitgangspunt voor de regionale woningbouwafspraken.

Sociale woningbouw

Sociale woningbouw is een belangrijk aandachtspunt in de resterende programmeringsruimte. Als vuistregel wordt daarom een verhouding in de sociale en vrije sector van 30/70 gehanteerd.

Tabel 1: verhouding sociale en vrije sector woningbouw

Segment	Aandeel
Sociale huur en koop	30%
Vrije sector huur en koop	70%
Totaal	100%

Bron: Nota Omdenken Cranendonck, bewerkt door CroonenBuro5

Verdeelsleutel per kern

Op basis van migratiestromen en woningmarktrelaties van binnen en buiten de gemeente Cranendonck is een verdeelsleutel van de woningbouwplannen gemaakt. Elk plan moet passen binnen de woningbehoefte op (middel)lange termijn van de betreffende kern. Dit eerste kader fungeert daarmee feitelijk als een zeef, waarna nadere prioritering plaatsvindt op de volgende kaders in het afwegingskader.

Tabel 2: Verdeelsleutel totale woningbouwopgave per kern

Kern	Verdeelsleutel kwantitatieve behoefte
Budel	35%
Budel-Dorplein	3%
Budel-Schoot	8%
Gastel	2%
Maarheeze	30%
Soerendonk	12%
Buitengebied	
Flexibele ruimte	10%
Totaal	100%

Bron: Nota Omdenken Cranendonck, bewerkt door CroonenBuro5

Kwalitatieve voorwaarden

De kwalitatieve criteria zijn als volgt:

- Ruimtelijke kwaliteit van het plan
- Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand
- Oplossen woonzorgbehoefte en bedienen specifieke doelgroepen
- Versterken sociale cohesie
- Duurzaamheid

2.1.3 Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck

Op 31 januari 2017 heeft de raad de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie geactualiseerd en vastgesteld. Dit kader biedt voor het college de basis voor een verdere uitwerking van de behoefte en programmering in een woningbouwprogramma. De woningmarkt is echter volop in beweging. In de notitie 'Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck' is de nadruk gelegd op 'vaart maken' en de productie weer op gang brengen, zodat in de woningbehoefte op korte termijn kan worden voorzien.

Deze notitie is opgesteld met als doel:

- Snelle realisatie van projecten in een woningbouwprogramma 2017 t/m 2020;
- Grip op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw, op de korte en op (middel)lange termijn;
- Uitvoering woningbouwprogramma volgens de kaders vastgelegd in de Woonvisie (2012), de Nota Omdenken (2016) en de uitvoeringsparagraaf Structuurvisie (2017).

Ontwikkelperspectief Maarheeze

Voor iedere kern is een korte ontwikkelingsperspectief bepaald. Uitgangspunt voor Maarheeze is een behoefte aan ruim 187 woningen, in alle segmenten. De onderstaande kwaliteitsenvelop dient als richtsnoer bij nieuwbouw.

Tabel 3: Woningbouwbehoefte 2016-2026 Maarheeze

Kwaliteitsenvelop Maarheeze						
Segment		Goedkoop	Middelduur	Duur	Regulier	Nultreden
Sociale huur	56					
Vrijesector huur en koop	131					
Totaal	187					

Bron: Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck, bewerkt door CroonenBuro5

Verder zijn voor Maarheeze de volgende specifieke marktkansen geconstateerd:

- **Uitbreiding:** In tegenstelling tot de overige kernen zijn er in Maarheeze minder mogelijkheden voor inbreiding. Dit vraagt daarom om een uiterst kwalitatieve en integrale afweging van bouwplannen. Nu er zo weinig (te weinig) inbreidingslocaties zijn is uitbreiding noodzakelijk om aan de woningbehoefte te voldoen. Dat sluit aan bij het uitvoeringsprogramma 2017 van de Structuurvisie. Uitbreidingsplan De Neerlanden kan hiervoor worden aangewend.
- **Diverse typen woningen en segmenten.** Vooral het gebrek aan (middeldure huur)woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en goedkope en middeldure koopwoningen voor starters, wordt als nijpend ervaren.
- **Kenniswerkers, expats en éénpersoonshuishoudens.** Maarheeze is een interessante woonkern in een ruime groene leefomgeving, maar passend aanbod ontbreekt vooralsnog.
- **De Stationsstraat waar enkele panden leeg staan.** Hier kan zowel een commerciële functie voor terugkomen maar ook transformatie naar woningen is mogelijk. Andere potentiële transformatiegebied is het centrum.

2.2 Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van het woningbouwproject 'Neerlanden II' kan worden bepaald aan de hand van het functioneren van de regionale woningmarkt. Dit functioneren wordt vastgesteld aan de hand van verhuisbewegingen tussen gemeenten voor een periode van 5 jaar. Deze analyse vindt plaats op basis van cijfers van het CBS¹. De meest recente data geldt voor de periode 2013-2017.

Tabel 4: Functioneren regionale woningmarkt

	Aantal verhuisde personen	Percentage totaal verhuisbewegingen
<i>Binnen de gemeente Cranendonck verhuisde personen.</i>	4.100	45,5%
<i>Personen verhuist naar de gemeente Cranendonck uit een andere gemeente.</i>	2.381	26,4%
<i>Personen verhuist vanuit de gemeente Cranendonck naar een andere gemeente</i>	2.530	28,1%
Totaal	9.011	100%

Bron: CBS Staline, bewerkt door CroonenBuro5

Een groot deel van het aantal verhuisbewegingen (45,5%) in Cranendonck vindt plaats binnen eigen gemeente. Het **primaire verzorgingsgebied** voor het woningbouwproject 'Neerlanden II' betreft derhalve de gemeente Cranendonck.

Tabel 5: Secundair verzorgingsgebied

Vertreksgemeente	Aantal personen	Aandeel van instroom
Eindhoven	476	20,0%
Weert	266	11,2%
Heeze-Leende	204	8,6%
Valkenswaard	120	5,0%

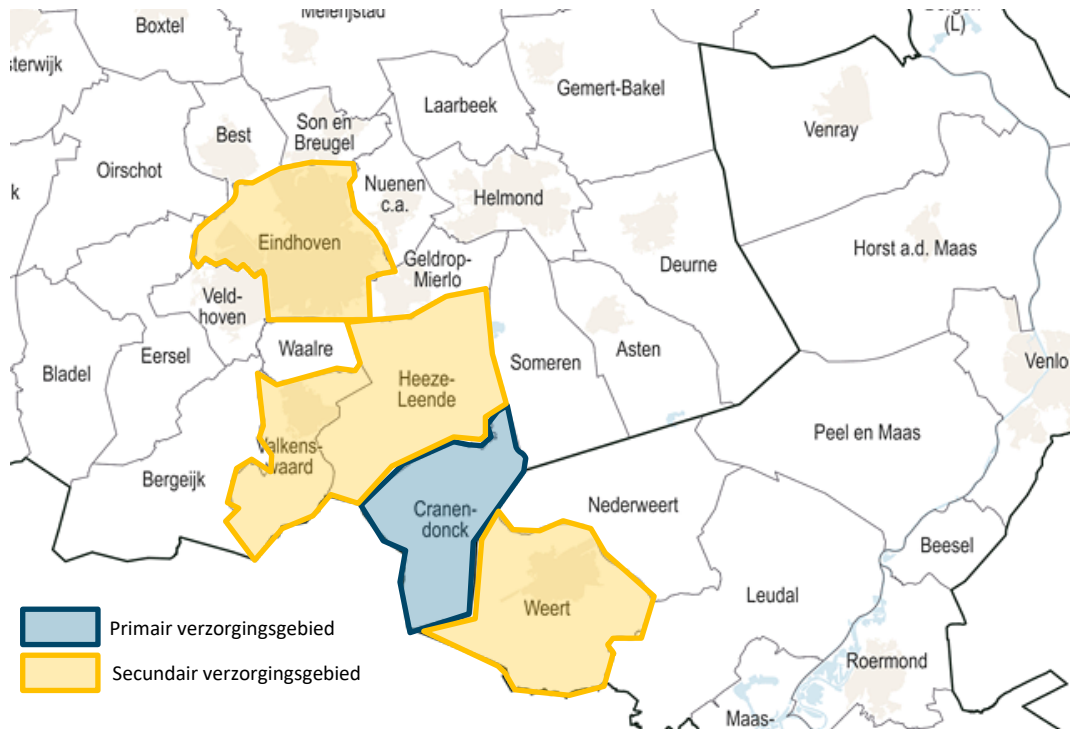
Bron: CBS Staline, bewerkt door CroonenBuro5

De gemeente Cranendonck heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Eindhoven. Zo'n 20% van alle instromers was afkomstig uit Eindhoven. In mindere doch relevante mate heeft Cranendonck een duidelijke relatie met de omliggende gemeentes Weert, Heeze-Leende en Valkenswaard. Deze gemeentes vormen het **secundaire verzorgingsgebied** van deze ontwikkeling.

Voor het overige zijn inkomende verhuisbewegingen naar de gemeente Cranendonck overwegend afkomstig uit de omliggende gemeentes in Zuidoost-Noord-Brabant en Midden-Limburg. Dit aandeel in de totale instroom is echt te gering en/of het gevolg van een duidelijk herkenbaar piekjaar, waardoor deze niet in dit onderzoek zijn meegenomen.

¹ In Cranendonck is een AZC gesitueerd. In de afgelopen jaren zijn asielzoekers frequent verplaatst tussen de verschillende AZC's in Nederland. Dit zorgt voor een bias in de data van het CBS. In de data van het CBS wordt alleen onderscheid gemaakt in Nederlanders en Niet-Nederlanders. In dit onderzoek is daarom alleen gekeken naar de verhuisbewegingen van personen met een Nederlandse nationaliteit.

Figuur 2: Afbakening verzorgingsgebied



Bron: CBS Staline, bewerkt door CroonenBuro5

2.3 Project- en locatiebeschrijving

2.3.1 Projectbeschrijving

Woningbouwproject 'Neerlanden II' bestaat uit maximaal 100 woningen. Van deze 100 woningen worden 15 tot 20 woningen gerealiseerd in het segment sociale koop en huur. In de vrije sector worden 80 tot 85 woningen gerealiseerd. Er is op dit moment nog geen verdere specificering in koop/huur en prijssegmenten.

Tabel 6: verhouding sociale en vrije sector woningbouw

Segment	Aantal
Sociale huur en koop	15 tot 20
Vrije sector huur en koop	80 tot 85
Totaal	100

Bron: gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck streeft naar een gevarieerd woningaanbod en een flexibele mix van woningtypen. Uitgangspunt voor de 'Neerlanden II' is het realiseren van een landelijk ('dorps') gedifferentieerd programma met variatie in woningtypologieën, plattegronden en prijsklassen met zowel sociale huur, geliberaliseerde/institutionele huur (deels middeldure huur) als koop.

Figuur 3: Vlekkenplan stedenbouwkundige opzet de Neerlanden



Bron: Gebiedsvisie De Neerlanden II

Een uitgekristalliseerd woningbouwprogramma is er dus niet. In de stedenbouwkundige visie is wel een globaal vlekkenplan opgesteld met kenmerken van het woningtype per deelgebied.

Deelgebied 1: De Buitenrand

- Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.
- Woningen voor ouderen: seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen.
- Vrijstaande woningen, met een vrije positie op de kavel.

Deelgebied 2: Rondom De Brink

- Geschikt voor alle woningtypen, met name rijwoningen.

Deelgebied 3: Het Boerenerf

- Vrijstaande woningen.

2.3.2 Locatiebeschrijving

Het projectgebied is gelegen direct grenzend aan de noordelijke dorpsrand van Maarheeze. Het gebied sluit aan op bestaand bebouwd gebied en vormt de overgang naar het buitengebied. Het plangebied ligt ten noorden van de straat 'De Neerlanden'. Deze straat vormt samen met de daaraan liggende bebouwing de zuidelijke grens van het plangebied. De gronden worden op dit moment gebruikt voor agrarische doeleinden.

Figuur 4: Zicht op plangebied vanaf De Neerlanden



Bron: Globespotter

Het dorp Maarheeze is overwegend zelfvoorzienend voor alle dagelijkse boodschappen. Supermarkten zijn gelegen op circa 1 kilometer van het plangebied. Andere belangrijke voorzieningen in het centrum, zoals een basisschool, zijn eveneens gelegen op ongeveer een kilometer afstand. Het sportpark van Maarheeze, met o.a. een voetbal- en hockeyclub, is gelegen op 1,5 á 2 kilometer van het projectgebied. Voor de meeste niet-dagelijkse artikelen zijn inwoners van Maarheeze aangewezen op Budel, Eindhoven en Weert. De bereikbaarheid van Maarheeze is door de ligging aan de A2 en het eigen treinstation goed.

3 Woningvraag

De behoefte is kortgezegd het verschil tussen vraag en aanbod. Dit hoofdstuk brengt de woningvraag in beeld. Hierbij wordt gekeken naar bevolkings- en huishoudensprognoses. Daarnaast wordt ook gekeken naar de kwalitatieve woningvraag op basis van woonwensenonderzoeken.

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Huishoudensprognose

De kwantitatieve woningvraag wordt bepaald door het aantal huishoudens.

- In het primaire verzorgingsgebied (gemeente Cranendonck) neemt het aantal huishoudens in de periode 2020-2030 toe met 265. Dit is een groei van 3%.
- In de gehele woonregio neemt het aantal huishoudens fors toe met 9.216, een toename van 5,4%. Deze groei wordt voor een zeer groot deel (86,5%) veroorzaakt door een forse toename van het aantal huishoudens in de gemeente Eindhoven.

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling 2020-2030 relevante woningmarktregio

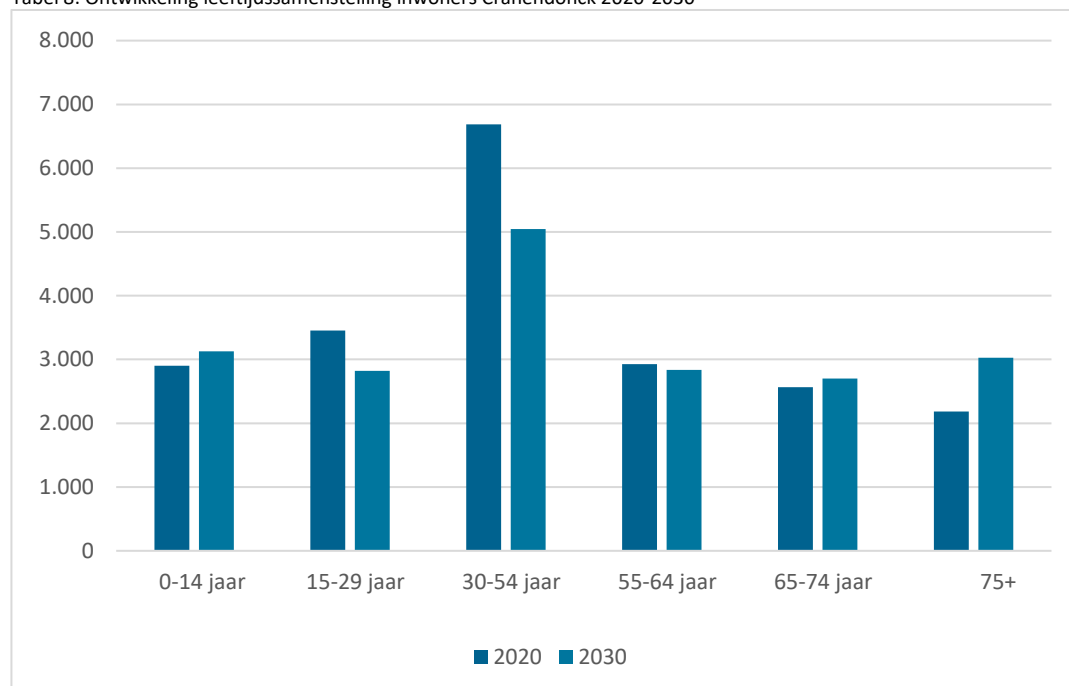
Gemeente	Aantal huishoudens (2020)	Aantal huishoudens (2030)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2020-2030)
Cranendonck	8.705	8.970	+ 265
Eindhoven	120.000	127.940	+ 7.940
Valkenswaard	14.125	14.485	+ 360
Heeze-Leende	6.680	6.745	+ 65
Weert	21.981	22.567	+ 586
Totaal woonregio	171.497	180.707	9.216

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant, Bevolkingsprognose Weert Etil.

Bevolkingsprognose

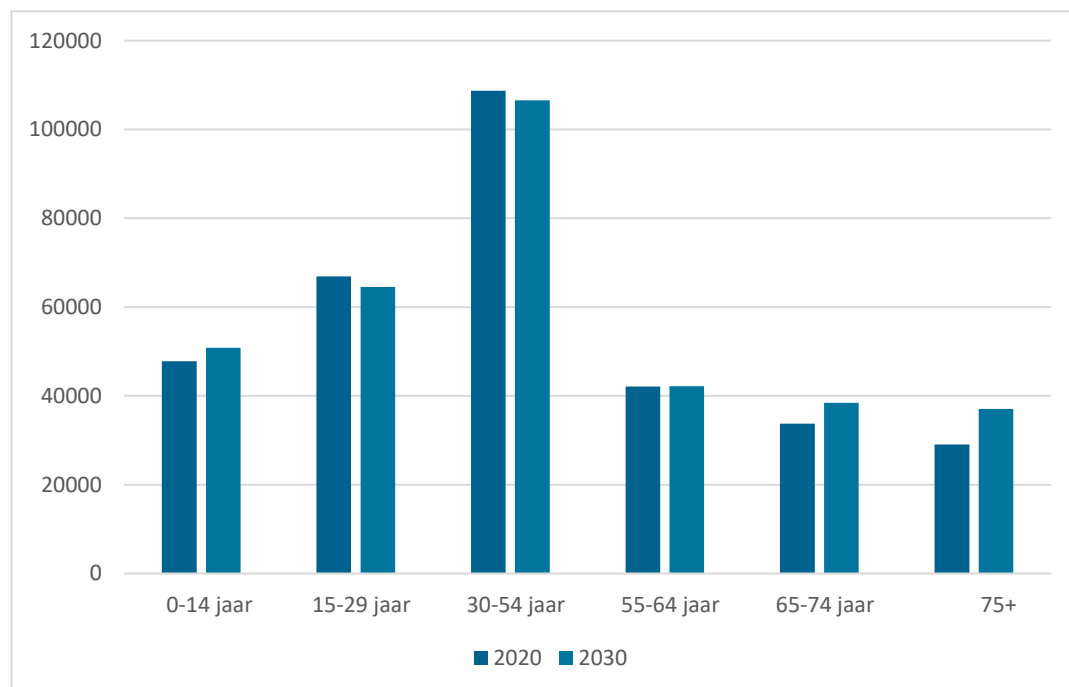
- In de periode 2020-2030 neemt in de gemeente Cranendonck het aantal inwoners af met circa 1.155 personen van 20.715 tot 19.560. Dit is een afname van 5,5%.
- Tot 2025 is in de gemeente Cranendonck sprake van een lichte stijging van ongeveer 10 inwoners per jaar, daarna daalt het aantal inwoners.
- Cranendonck vergrijst. Het aantal personen in de leeftijdsklassen 15-29 jaar en 30-54 jaar neemt af, het aantal 65+'ers neemt toe. Opvallend is de toename van het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 0 tot 14 jaar.
- In de secundaire woningmarktregio neemt de bevolkingsomvang toe met circa 11.300 personen, een groei van 3,4%. Hierbij dient te worden opgemerkt dat uitsluitend in de gemeente Eindhoven de bevolkingsomvang toeneemt (+5,5%). In de gemeentes Valkenswaard (-1,8%), Heeze-Leende (-2,9%) en Weert (-0,8%) daalt het aantal inwoners in de periode 2020-2030.
- Ook in regionaal verband geldt dat de bevolking vergrijst. Het aantal inwoners van middelbare leeftijd (30-54 jaar) blijft in de regio op hetzelfde peil doordat in Eindhoven deze bevolkingsgroep toeneemt.

Tabel 8: Ontwikkeling leeftijdssamenstelling inwoners Cranendonck 2020-2030



Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant, bewerkt door CroonenBuro5

Tabel 9: Ontwikkeling leeftijdssamenstelling relevante woningmarktregio 2020-2030

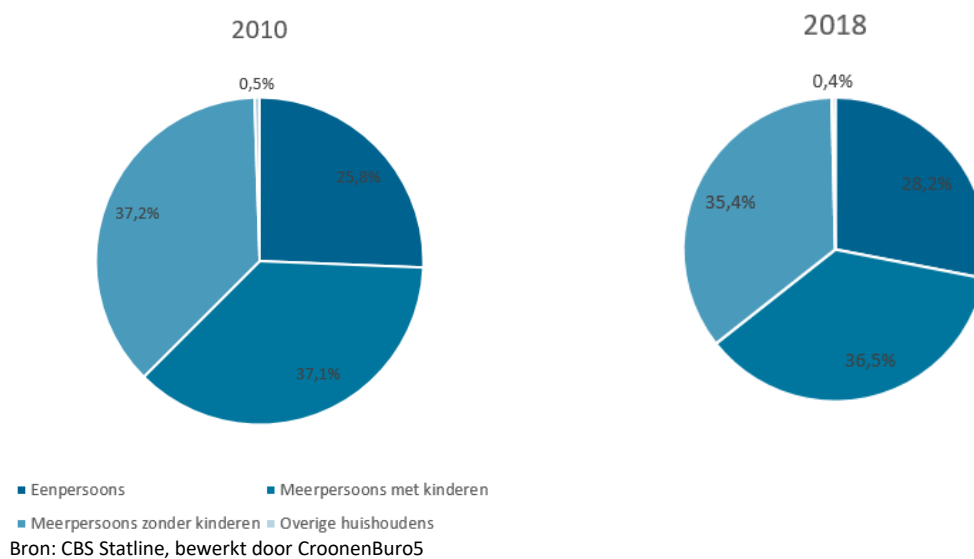


Bron: Bevolkingsprognose Noord-Brabant, Bevolkingsprognose Weert Etil, bewerkt door CroonenBuro5

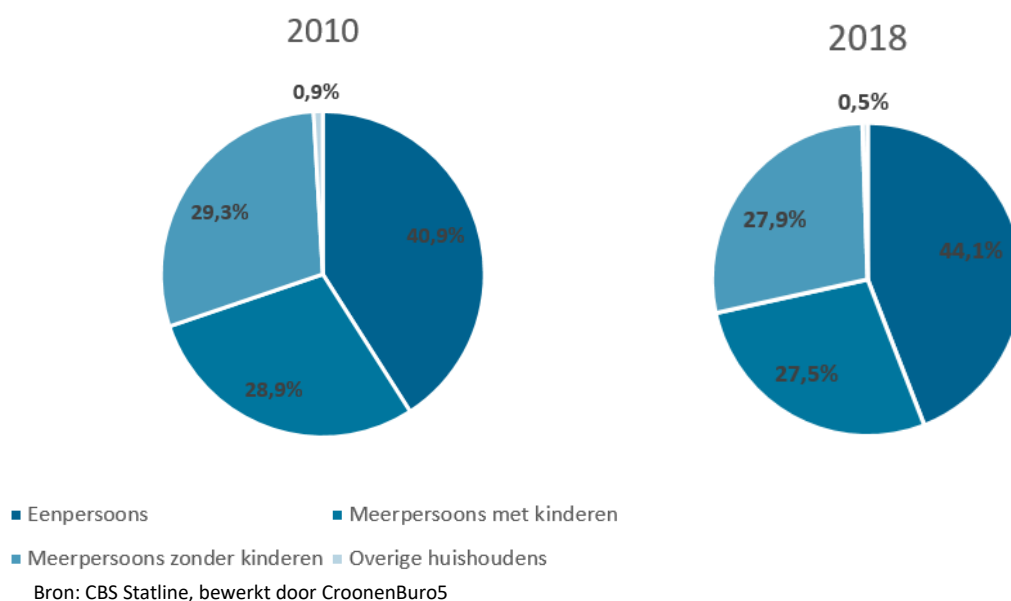
Huishoudenssamenstelling

- De huishoudenssamenstelling in de gemeente Cranendonck is relatief gelijkmatig verdeeld. In de afgelopen periode is in lijn met de landelijke trend het aantal eenpersoonshuishoudens beperkt toegenomen (+2,4%).
- In regionaal opzicht is het aandeel eenpersoonshuishoudens beduidend hoger dan in Cranendonck.
- Cranendonck is van origine een woongemeente geschikt voor huishoudens die behoefte hebben aan een ruime(re) woning zoals gezinnen met kinderen. Voor dit type woningen geldt naar verwachting een bovenlokale markt. Dit sluit aan op de sterke verhuisrelatie met de sterk verstedelijkte gemeente Eindhoven.

Figuur 5: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2010-2018 gemeente Cranendonck



Figuur 6: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2010-2018 woningmarktregio



Huishoudensgrootte

Tabel 10: Gemiddelde Huishoudensgrootte

Regio	Gemiddelde aantal personen per huishouden	Index
Nederland	2,19	100
Cranendonck	2,33	106,4
Eindhoven	1,94	88,6
Valkenswaard	2,16	98,6
Heeze-Leende	2,39	109,1
Weert	2,24	102,3

Bron: CBS, bewerkt door CroonenBuro5

- De gemiddelde huishoudensgrootte in Cranendonck is 2,33 personen, 6,4% boven het landelijk gemiddelde.
- In de gemeentes Eindhoven en Valkenswaard ligt de huishoudensgrootte onder het landelijk gemiddelde. In de gemeentes Weert en Heeze-Leende ligt de gemiddelde huishoudensgrootte boven het landelijk gemiddelde.

Inkomen

- Het gemiddeld persoonlijk inkomen (inkomen uit arbeid, eigen onderneming, uitkering inkomensverzekeringen en uitkering sociale voorzieningen) in Cranendonck ligt 3,1% onder het landelijk gemiddelde². Voor de gehele woningmarktregio ligt het gemiddelde 0,5% boven het landelijk gemiddelde.
- In Cranendonck heeft 23,4 op de 1.000 inwoners een bijstandsuitkering. Het landelijk gemiddelde is 40,1 op de 1.000 personen.

3.2 Gewenste woningtypen

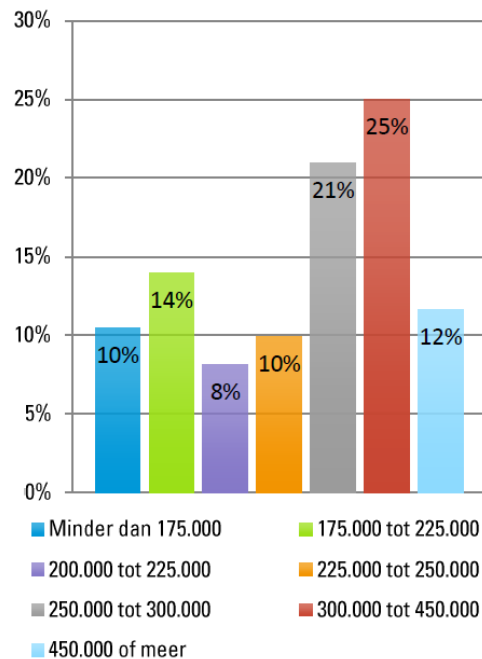
Door bureau STEC is samen met de gemeente Cranendonck recentelijk (2 augustus 2018) onderzoek gedaan naar de woonwensen van inwoners van Maarheeze. Door de MRE is een in het najaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de hele regio. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit deze rapportages.

Maarheeze

- **Eigendomsverhouding:** 47% voorkeur voor een koopwoning, 42% voor een huurwoningen en 11% heeft geen voorkeur.
- Prioriteit **levensloopbestendige** woningen, er is beperkt vraag naar appartementen.
- Er is veel vraag naar duurzame woningen.
- Wat betreft **koopwoningen** is in alle prijssegmenten een relevante behoefte waargenomen. Het accent ligt op woningen in een prijsklassen €250.000 tot €300.000 en €300.000 tot €450.000, gezamenlijk 46%.

² Meest recente inkomenscijfer is 2017 (CBS Statline). Gemiddeld persoonlijk inkomen in Nederland is €32.000

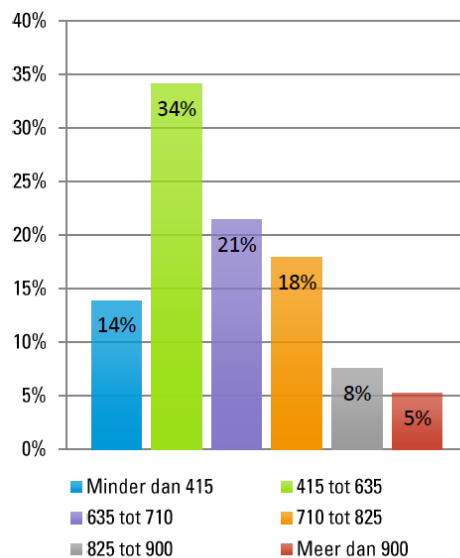
Figuur 7: Voorkeur prijssegment koopwoningen Maarheeze



Bron: Woonwensenonderzoek Maarheeze 2019, Stec

- Wat betreft **huurwoningen** is de vraag eveneens verspreid over verschillende prijssegmenten. De vraag concentreert zich op betaalbare tot middeldure huurwoningen, in het duurdere prijssegment (> €825,- per maand) is de vraag beperkt.

Figuur 8: Voorkeur prijssegment huurwoningen Maarheeze



Bron: Woonwensenonderzoek Maarheeze 2019, Stec

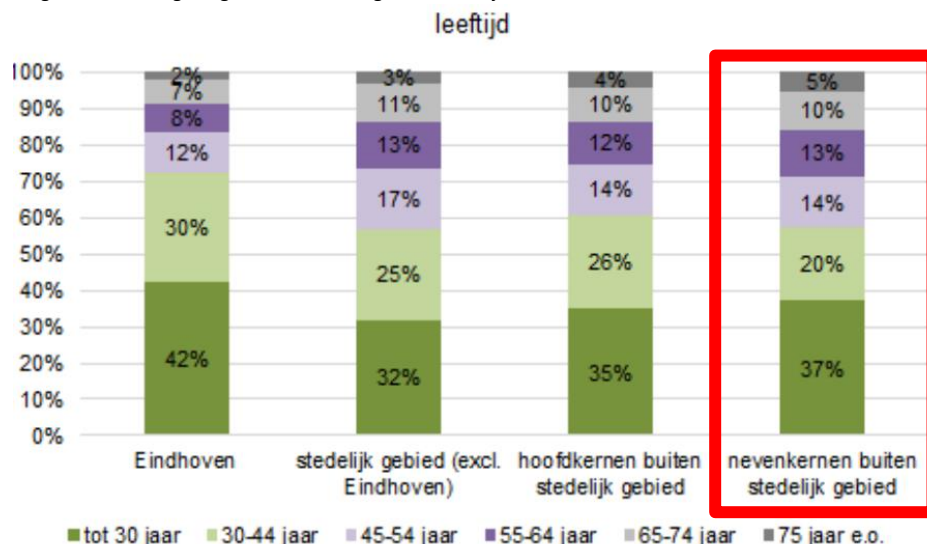
- **Starters** hebben behoefte aan grondgebonden woningen tot €175.000, er is ook voldoende vraag naar woningen tot €225.000.
- **Gezinnen** zoeken overwegend een (half)vrijstaande of levensloopbestendige woning vanaf €300.000.
- **Ouderen** hebben behoefte aan een seniorenwoning of levensloopbestendige woning. De vraag concentreert zich hoofdzakelijk op **sociale huurwoningen**.

Regio

In het onderzoek van de MRE zijn woonwensen bepaald naar mate van verstedelijking. Voor Maarheeze wordt het gebiedstype 'nevenkernen buiten stedelijk gebied' aangehouden. Het gaat hier uitsluiten om verhuisgeneigde personen.

- 21% van de verhuisgeneigde personen heeft een inkomen tot de **huurtoeslaggrens**.
- 67% van de woningzoekende heeft een voorkeur voor een koopwoning.
- De meeste woningzoekende in de kernen zoeken een woning binnen de huidige woonplaats (69%).
- Ruim 1/3 van de woningzoekende is jonger dan 30 jaar. Ook ouderen (vanaf 55 jaar) zoeken veelvuldig een nieuwe woning.

Figuur 9: Verhuisgeneigde in de MRE-Regio naar leeftijd



Bron: Woonwensenonderzoek MRE

3.3 Regionale woningbouwafspraken

De provincie Noord-Brabant stelde in het verleden jaarlijks de bouwopgave per regio vast. Deze verdeling is gebaseerd op de meest recente prognoses. In de Regionale Agenda Wonen wordt deze opgave jaarlijks geactualiseerd, vastgesteld en verdeeld binnen de verschillende sub-regio's. Cranendonck participeert in de sub-regio de Peel (inmiddels heeft een herverdeling plaatsgevonden en behoort Cranendonck tot de A2-gemeenten). Binnen de regio vindt de verdere afstemming van de aantallen en de programmering per gemeente plaats. Uitgangspunt hierbij is goed op elkaar afgestemde woningbouwplannen, in en een divers segment, afgestemd op de vraag per gemeente en op de regio als totaal, met ca. 30% vrije ruimte voor toekomstige transformatieplannen.

Jaarlijks worden plannen in mei regionaal uitgewisseld om het vervolgoverleg te kunnen voeren. Na actualisatie in 2017 betreft de opgave:

Tabel 11: Woningbouwopgave Cranendonck 2016-2029

Opgave Regionale Agenda 2016-2025 (10 jaar)	Opgave volgens de provinciale prognose 2025-2029 (4 jaar)	Totale opgave 2016-2029
700	115	815

Voor de periode tot 2025 is regionaal afgestemd dat in de gemeente Cranendonck circa 700 woningen worden gerealiseerd. Voor de periode tot 2030 is bepaald dat in Cranendonck nog eens 115 woningen worden gerealiseerd. De regionaal afgestemde woningbouwopgave bedraagt daarmee 815 woningen in de periode 2016-2029. Op basis van cijfers van het CBS kan worden geconcludeerd dat de woningvoorraad in de gemeente Cranendonck is toegenomen met 106 woningen sinds vaststelling van de regionale afspraken. Er dienen in Cranendonck dus nog ruim 700 woningen te worden gerealiseerd conform de regionale woningbouwafspraken.

3.4 Woningvraag

- Maarheeze voorziet in beginsel in de woningvraag binnen haar eigen dorp en voor de gemeente Cranendonck. Op basis van bovenstaande inventarisatie van de actuele woningvraag kan worden geconcludeerd dat in de periode 2020-2030 de autonome **woningvraag in de gemeente Cranendonck 265 woningen** bedraagt. Indien de verdeelsleutel uit het gemeentelijk beleid wordt toegepast betekent dit een woningbehoefte van circa **80 woningen in Maarheeze**. De woningvraag in Maarheeze is zeer gemengd. Het accent ligt hoofdzakelijk op betaalbare grondgebonden woningen voor starters, gezinswoningen en sociale huurwoningen voor ouderen.
- Aanvullend op de lokale woningvraag heeft de gemeente Cranendonck een duidelijke woningmarkrelatie met Eindhoven, Valkenswaard, Heeze-Leende en Weert. Vooral voor (jonge) gezinnen uit Eindhoven is de gemeente Cranendonck in het algemeen en Maarheeze in het bijzonder een logische uitvalsbasis. De totale woningvraag in dit secundaire verzorgingsgebied is **9.216 woningen**.
- De vergrijzing, stabilisatie en krimp zetten door. De bevolkingsgroei neemt af, het aantal 1-persoonshuishoudens neemt - bij jongeren en ouderen - sterk toe. Dit leidt tot een andere woonvraag en een mismatch tussen vraag en aanbod.
- In de laatste **Regionale afspraken** is afgestemd dat in Cranendonck circa **815 woningen** worden toegevoegd aan de bestaande voorraad in de periode 2016-2029. Wanneer wederom de verdeelsleutel uit de nota 'Omdenken Cranendonck' wordt toegepast betekent dit dat ongeveer 250 woningen in Maarheeze worden gerealiseerd.

4 Woningaanbod

4.1 Bestaande woningvoorraad

- De totale woningvoorraad in de gemeente Cranendonck bestaat uit 8.892 woningen (CBS, eind 2018). De totale woningvoorraad in Maarheeze bedraagt 2.223 woningen (peildatum 1-1-2018).
- In de Maarheeze staan circa 350 sociale huur-/koopwoningen, dat is ongeveer 15% van de totale woningvoorraad. Het gemiddeld aantal sociale woningen in Nederland per woonplaats bedraagt ongeveer 30%.

4.2 Huidig aanbod

- In de gemeente Cranendonck staan 147 woningen te koop, waarvan 28 in Maarheeze.
- Het ruimste aanbod bevindt zich in de duurdere prijssegmenten. Het aanbod betaalbare woningen voor starters is beperkt, in Maarheeze zelfs tot slechts 2 woningen.
- Het aanbod particuliere huurwoningen in Maarheeze is nihil. In de gehele gemeente zijn 7 huurwoningen beschikbaar, waarvan 1 in Maarheeze. Bovendien zijn er enkel woningen beschikbaar vanaf €710 euro (middensegment).
- Er is geen aanbod sociale huur- of koopwoningen in de gemeente Cranendonck.

Tabel 12: Bestaand aanbod woningen

Prijsklasse	Koopwoningen		Huurprijs	Huurwoningen	
	Gemeente	Maarheeze		Gemeente	Maarheeze
< €175.000	12	0	< €415	0	0
€175.000 tot €225.000	20	2	€415 tot €635	0	0
€225.000 tot €300.000	38	8	€635 tot €710	0	0
€300.000 tot €450.000	31	8	€710 tot €825	4	0
> €450.000	46	10	€825 tot €900	1	0
			> €900	2	1
Totaal	147	28	Totaal	7	1

Bron: Funda, peildatum 25 januari 2019

4.3 Toekomstig aanbod

4.3.1 Kwantiteit

Harde planvoorraad

Om de ontwikkelingsruimte voor nieuwe woningbouw te kunnen bepalen dient de woningvraag (behandeld in het vorige aanbod) te worden afgezet tegenover het woningaanbod. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking gaat het daarbij niet alleen om de bestaande woningvoorraad, maar ook om nog onbenutte woningbouwcapaciteit die is vastgesteld in bestemmingsplannen: de harde planvoorraad. Daarnaast is er nog de zachte plancapaciteit. Dit is woningbouwcapaciteit in lopende ontwikkelingen die nog niet zijn vastgesteld in bestemmingsplannen, zoals ook het woningbouwplan de Neerlanden II.

Tabel 13: Woningbouwcapaciteit Cranendonck

Planvoorraad	Aantal woningen
<i>Harde plancapaciteit</i>	485
<i>Zachte plancapaciteit</i>	165
Totale plancapaciteit	650

Bron: Monitor bevolking en wonen, Provincie Noord-Brabant

- De totale planvoorraad in Cranendonck bedraagt 650 woningen. Hiervan zijn 485 woningbouwtitels vastgesteld in bestemmingsplannen.
- De zachte plancapaciteit bedraagt 165 woningen, waarvan 100 woningen voor het ontwikkelingsplan van de Neerlanden II.
- Met de huidige planvoorraad kan voorzien worden in de autonome behoefte als gevolg van de huishoudensprognose in de gemeente. Gelet op de regionale woningbouwafspraken resteert er nog enige ontwikkelruimte (circa 50 woningen in de gemeente) voor compleet nieuwe initiatieven.
- Los van de plancapaciteit is het van belang dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. De gemeente weegt woningbouwinitiatieven af op basis van kwalitatieve aspecten en prioriteert deze vervolgens. Alleen capaciteit die daadwerkelijk een bijdrage levert aan de kwalitatieve woningbehoefte wordt gerealiseerd.

4.3.2 Kwaliteit

Cranendonck bestaat uit 6 specifieke kernen met ieder een eigen karakter en gemeenschap. Dit heeft ook zijn weerslag op de specifieke kwalitatieve woningvraag per kern. Uit het woonwensenonderzoek van STEC blijkt dat verhuisbewegingen over en weer weinig plaatsvinden. Bewoners zijn gehecht aan hun kern. Deze constatering heeft gevolgen voor de programmering van de woningbouwplannen.

Kwalitatieve woningvraag

In tegenstelling tot de overige kernen zijn er in Maarheeze minder mogelijkheden voor inbreiding. Dit vraagt daarom om een uiterst kwalitatieve en integrale afweging van bouwplannen. De kwalitatieve vraag concentreert zich hoofdzakelijk rondom twee woningtype:

- Middeldure (huur)woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen;
- goedkope/middeldure koopwoningen voor starters.

Aanvullend hierop is Maarheeze een interessante woonkern voor kenniswerkers, expats en eenpersoonshuishoudens vanwege de ruime groene leefomgeving, alle dagelijkse voorzieningen in de kern en aanvullende voorzieningen op beperkte afstand/reistijd van steden als Eindhoven en Weert. Passend aanbod voor deze doelgroep ontbreekt echter nog. Landelijk is de trend waarneembaar dat (aanstaande) jonge gezinnen met een gemiddeld of hoog inkomen de stad verlaten naar een naastgelegen gemeente³. De verhuisrelatie met bijvoorbeeld Eindhoven en Weert onderstreept dat een dergelijke kwalitatieve woningvraag zich ook in de gemeente Cranendonck voordoet. Gelet op het voorzieningen aanbod en de bereikbaarheid zijn met name Budel en Maarheeze aantrekkelijk voor deze doelgroep.

³ 'Veel jonge gezinnen verlaten de grote stad', CBS (2017).

Kwaliteit woningbouwprogramma

Uitbreidingsplannen

Gezien de bouwplannen in de gemeente Cranendonck in 2016 / 2017 leek het erop dat de gemeente afstevende op een overschot in de plancapaciteit. Daarom is in de raadsvergadering van 31 januari 2017 besloten om de projecten "Goorstraat" (Soerendonk), "Boschakkers 2007" (Budel), "Budel Noord II" en "de Roos" (Budel-Schoot) niet in het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie op te nemen. Met dit besluit worden deze plannen niet tot uitvoering gebracht. De vijf uitbreidingslocaties zijn teruggebracht naar 1 uitbreidingslocatie. De Neerlanden II is de enige overgebleven uitbreidingslocatie. Destijds is een behoefteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. Daaruit bleek dat enkel de kern Maarheeze een forse onder-programmering kent. De plannen die er toen lagen (exclusief De Neerlanden II) hadden een capaciteit van 26 woningen. Vanwege de onder-programmering is De Neerlanden II als enige uitbreidingslocatie in de gemeente behouden.

Inbreidingsplannen Cranendonck (m.u.v. de kern Maarheeze)

In Cranendonck wordt aan een aantal inbreidinglocaties gewerkt om de woningbehoefte voor zover mogelijk binnen de bestaande kernen op te vangen. Voornamelijk in Budel liggen mogelijkheden voor inbreiding. In onderstaande tabel zijn deze (potentiële) inbreidingslocaties weergegeven, met uitzondering van locaties in de kern Maarheeze.

Tabel 14: Inbreidingslocaties Cranendonck (m.u.v. de kern Maarheeze)

Project / locatie	Aantal woningen (potentieel)	Woningtype
De Ark (Budel-Schoot)	Vastgelegd op 22	Appartementen / woningen
Rabobank centrum, Budel	Vastgelegd op 35	Appartementen
Jumbo Supermarkt, Budel	Vastgelegd op 7	Appartementen
Nieuwstraat 55, Budel	Vastgelegd op 15	Appartementen
De kleine wereld, Budel	Verkennend (30)	Woningen
Bibliotheek, Budel	Verkennend (15)	Appartementen
De Schakel, Budel- Dorplein	Verkennend (5-8)	Woningen

(bron: gemeente Cranendonck)

In totaal zijn 79 woningbouwtitels gereserveerd voor concrete ontwikkelingen op de inbreidingslocaties. Daarnaast is er nog een aantal van 50 – 53 woningen geraamd voor projecten die in de verkennende fase zitten. Daarbij geldt dat een aantal projecten in de verkennende fase zit en nog niet financieel zijn doorgerekend, waardoor het aannemelijk is dat de voorgenomen inbreidingscapaciteit deels niet tot uitvoering gaat/kan komen.

Inbreidingsplannen Cranendonck (m.u.v. de kern Maarheeze)

De oude dorpskern is gesitueerd aan weerszijden van de snelweg, terwijl het grootste deel van de woonkern aan de oostzijde ligt. De snelweg A2 is dwars door de oude dorpskern aangelegd. Door de tijd heen is er gekozen om Maarheeze enkel aan één zijde van de snelweg uit te breiden. De ligging aan het spoor en aan de snelweg leveren beperkingen op in de groei van het dorp met als resultaat dat het dorp compact gebouwd is. Er is weinig "lucht" in het stedelijk weefsel om in te breiden. De beperkingen hebben als gevolg dat Maarheeze is opgezet als een compact dorp. Dit is anders bij Budel, waar in het verleden sprake was van een kransakkerdorp met linten die verspreid over de akker lagen. Zo een type dorp heeft veel meer "lucht" binnen het stedelijk weefsel. Die lucht heeft Maarheeze niet. Er is altijd compact gebouwd en er zijn geen historische linten te vinden aan de rand van de kernen. Door de compactheid zijn er relatief weinig locaties met een andere bestemming dan de bestemming 'wonen' in binnen stedelijk gebied, met als gevolg weinig ruimte voor inbreiding.

In onderstaande tabel zijn de (potentiële) inbreidingslocaties in de kern Maarheeze weergegeven, incl. het aantal woningen en een toelichting op de stand van zaken.

Tabel 15: Inbreidingslocaties in de kern Maarheeze

Project/locatie	Aantal woningen:	Toelichting
De Hoge Weg 1 – 3A	4 – 8 zorgwoningen	Verkennde fase. Rijksmonument, vanwege de ligging aan de snelweg is een bestemmingsplanwijziging lastig, maar zorgwonen is al direct mogelijk.
De Hoge Weg ong.	3	Verkennde fase Leeg terrein, door nabijheid snelweg is aantal woningen op 3 vastgesteld.
Patrijs – Vogelsberg	2	Vastgelegd programma Ontwerp bestemmingsplan ter inzage
Stationsstraat 10 – 12	10 – 15	Verkennde fase
Stationsstraat 27	5	Deze woningbouwlocatie is geschikt voor ouderen vanwege nabijheid van voorzieningen. De mogelijkheid om hier appartementen (met zorggerelateerde voorzieningen) te realiseren sluit aan op de conclusies uit het woonwensenonderzoek. De locatie in het centrum van Maarheeze is hiervoor, als een van de weinige locaties, ook geschikt voor. Stagnatie vanwege bodemverontreiniging. De financiële/economische haalbaarheid van het plan wordt nader onderzocht. Voorlopig is er (nog) geen zicht op een financieel haalbaar plan.
Stationsstraat 80-82	18 – 26	De ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig pompstations en eventueel het naastgelegen kantoorpand. Dit is een goede locatie om een gedeelte van de behoefte aan starterswoningen (goedkope koop, kleiner woningen), gezinswoningen (middeldure koop) en appartementen in het middeldure huur segment te realiseren. De financiële/economische haalbaarheid van het plan wordt nader onderzocht. Voorlopig is er (nog) geen zicht op een financieel haalbaar plan.

(bron: gemeente Cranendonck)

In totaal zijn in Maarheeze 7 woningbouwtitels gereserveerd voor concrete ontwikkelingen op de inbreidingslocaties. Daarnaast is er nog een aantal van 35 – 52 woningen geraamd voor projecten die in de verkennende fase zitten. De potentiële inbreidingscapaciteit die momenteel inzichtelijk is kan niet terstond worden uitgegeven. Daarbij geldt dat een aantal projecten in de verkennende fase zit en nog niet financieel zijn doorgerekend, waardoor het aannemelijk is dat de voorgenoemde inbreidingscapaciteit deels niet tot uitvoering gaat/kan komen.

Daarnaast zijn er nog directe bouwtitels + particuliere initiatieven die niet zijn opgenomen in bovenstaande tabel. In het woningbouwprogramma (zie bijlage) is er voor deze initiatieven een percentage van 25 % opgenomen.

Als wordt gekeken naar het totale potentieel van de huidige inbreidingslocaties, dan vullen deze nog altijd niet de volledige behoefte. Daarbij gaat het bij het overgrote deel van de inbreidingslocaties om project waarmee gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd. Dit heeft enerzijds te maken met de behoefte naar gestapelde woningbouw (op de betreffende locatie), maar ook met de financiële haalbaarheid van die projecten. Daarnaast zijn er in Maarheeze weinig mogelijkheden voor transformatie cultuurhistorisch waardevol of leegstaand vastgoed.

De Neerlanden II

Gezien de zeer beperkte bouw mogelijkheden in de kern Maarheeze in de komende jaren, en gezien de lage verhuismobiliteit tussen de Cranendonckse kernen is dit één van de weinige locaties in Maarheeze waarmee in breder (regionaal) verband in de behoefte naar woningen kan worden voorzien. De Neerlanden biedt door zijn omvang de kans om in een ontwikkeling meerdere doelgroepen (andere doelgroepen dan bij de inbreidingslocaties) te benutten, waaronder de urgente doelgroepen zoals sociale huurwoningen. Dit is, in tegenstelling tot de voorgenoemde inbreidingslocaties, financieel/economisch wel mogelijk op deze uitbreidingslocatie. De ontwikkeling van De Neerlanden wordt bovendien volledig duurzaam uitgevoerd.

In het 'Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020' is De Neerlanden II opgenomen met 50 woningen. In de woningbouwafspraken vanaf 2020 is het aantal woningen juist opgenomen, namelijk 100 woningen.

4.4 Woningaanbod

- Op dit moment biedt de woningmarkt in de gemeente Cranendonck en in specifiek Maarheeze weinig tot geen mogelijkheden voor starters. Tevens zit de markt voor sociale koop of huur op slot.
- Ook het aanbod voor ouderen is zeer beperkt. Dit geldt zeker wanneer wordt gesproken over huurwoningen.
- Met de huidige harde en zachte planvoorraad (waaronder de Neerlanden II) kan in de gemeente Cranendonck in kwantitatief opzicht worden voorzien in de autonome woningvraag als gevolg van de huishoudensgroei. In relatie tot de regionale woningbouwafspraken resteert er nog ontwikkelingsruimte voor circa 50 woningen in de gemeente.
- In kwalitatief opzicht is er in Maarheeze sprake van een zorgvuldig opgebouwd woningbouwprogramma. Het programma bestaat uit een tweetal realistische transformatie ontwikkelingen voor verschillende urgente doelgroepen. De Neerlanden vult dit programma kwalitatief aan. Bovendien is de Neerlanden een van de weinige initiatieven in de gemeente die relatief snel tot ontwikkeling kan worden gebracht.
- De Neerlanden is een van de weinige initiatieven in de gemeente die ook inspeelt op de regionale woningbehoefte, met name jonge gezinnen die wegtrekken uit de stad.

5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt op basis van het gemeentelijk beleid en de analyse van de woningvraag en –aanbod een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking geformuleerd. Dit vergt ten eerste een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarna vervolgens dient te worden gemotiveerd dat uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in deze behoefte te voorzien.

5.1 Woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte in Cranendonck bestaat primair uit de autonome behoefte als gevolg van de huishoudensontwikkeling in de eigen gemeente en secundair uit een regionale woningbouwbehoefte met de omliggende gemeentes Eindhoven, Valkenswaard, Heeze-Leende en Weert. In het totale verzorgingsgebied van de gemeente Cranendonck is behoefte aan 9.481 woningen.

Tabel 16: Kwantitatieve behoefte woningmarkt Cranendonck 2020-2030

Regio	Aantal woningen
Behoefte Cranendonck	265
Behoefte woningmarktregio	9.216
Totaal verzorgingsgebied	9.481

Regionaal is in 2017 afgestemd dat de gemeente Cranendonck voorziet in 815 woningen in de periode 2016 t/m 2029. Hiervan resteert nog een bouwopgave van ruim 700 woningen in de gemeente.

Op basis van het lokale woonwensen onderzoek is geconstateerd dat de verhuiscapaciteit tussen de woonkernen beperkt is. Voor ieder dorp wordt daarom op basis van het lokale woningmarktonderzoek specifiek gekeken naar de woningbehoefte. Dit heeft geleid tot een verdeelsleutel van de kwantitatieve woningvraag. Voor het bepalen van de behoefte wordt daarom uitsluitend Maarheeze betrokken in de onderbouwing.

Maarheeze voorziet conform de nota 'Omdenken in Cranendonck' in 30% van de lokale kwantitatieve woningvraag. De primaire woningbehoefte in Maarheeze bedraagt derhalve circa 80 woningen. Naast enkele particuliere initiatieven bestaat de huidige plancapaciteit in Maarheeze uit enkele inbreidingslocaties. Samen met de Neerlanden bedraagt de plancapaciteit in Maarheeze 107 woningen. Om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte is ontwikkeling van de Neerlanden dus noodzakelijk. Hiermee ontstaat een planologisch overaanbod van circa 27 woningen. Dit overaanbod is om meerdere (kwalitatieve) redenen aanvaardbaar:

- Aanvullend op de lokale woningmarkt is Maarheeze een aantrekkelijke woonplaats voor jonge gezinnen die in toenemende mate een stedelijke woonomgeving verruilen voor dorpse gemeentes in de omgeving. De woningmarktrelaties met Eindhoven en Weert onderstrepen dit.
- Er is een mismatch tussen het aanbod van woningen en de kwalitatieve vraag. In Maarheeze is nagenoeg geen aanbod voor urgente doelgroepen zoals starters, sociale woningbouw en ouderen. Een beperkt overaanbod is dus noodzakelijk om te voorzien in

de juiste type woningen (de kwalitatieve behoefte). Deze doelgroepen worden ook niet volledig bediend met de programma's voor de inbreidingslocaties.

- Er is pas sprake van overaanbod indien woningen zijn gebouwd waar geen vraag naar is. Ons advies luidt in de realisatie van het woningbouwproject een fasering aan te brengen die meebeweegt met de werkelijke woningvraag.

5.2 Bestaand stedelijk gebied

Definitie

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Beoordeling

De gronden waarop de ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn onbebouwd en hebben overwegend een agrarische bestemming. Er is derhalve geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Derhalve dient te worden gemotiveerd dat een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in de woningbehoefte te voorzien.

Uitbreidingslocatie

Als een woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast)
2. andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;
3. aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Met name argument 1 en 2 zijn van toepassing op onderhavig plan.

Kwalitatieve aspecten

Vanwege de specifieke eigenschappen van iedere kern is het gerechtvaardigd dat binnen de gemeente Cranendonck onderscheid wordt gemaakt in de specifieke behoefte per dorp. Het credo luidt dan ook 'de juiste woning op de juiste plek'. De woningvraag in Maarheeze is zeer gedifferentieerd. Er is dringend behoefte aan woningen voor met name starters en ouderen als gevolg van de lokale huishoudensontwikkeling. Anderzijds is Maarheeze ook een aantrekkelijke woonplaats in regionaal perspectief vanwege het voorzieningenaanbod en de goede bereikbaarheid. De beschikbaarheid van dergelijke woningen in de bestaande voorraad is zeer gering. De woningbehoefte concentreert zich echter met name in de periode tot 2025. Er is dus noodzaak om op korte termijn tot een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad te komen. Zowel de lokale als regionale doelgroep waardeert het dorpse karakter van Maarheeze met relatief veel groen, ruime(re) kavels en een prettige sociale cohesie. Maarheeze kent geen omvangrijke 'lege plekken' binnen de huidige dorpscontouren waarin een dergelijk woonmilieu kan worden gerealiseerd. Een uitbreidingslocatie, die direct grenst aan de bestaande dorpsrand, biedt deze mogelijkheid wel.

Beschikbaarheid van gronden

In de bestemmingsplan systematiek van de gemeente Cranendonck was voor iedere potentiële woningbouwlocatie in de bebouwde kom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kon worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Omdat ontwikkeling van de woningvoorraad stagneerde is in de afgelopen jaren door de gemeente geïnventariseerd bij de betreffende grondeigenaren in welke mate in de komende vijf jaar gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Hierdoor heeft de gemeente een actueel beeld van de inbreidingscapaciteit van iedere dorpskern. De woningvraag is, gelet op de bevolkingsontwikkeling op de korte termijn, urgent. Derhalve is geconcludeerd dat er in Maarheeze twee concrete inbreidingslocaties aanwezig zijn met een totale omvang van 7 woningen. Het restant van de lokale en regionale woningbehoefte in Maarheeze dient, zeker op de korte termijn, te worden gerealiseerd op uitbreidingslocaties. Met ontwikkeling van de Neerlanden II wordt in één woningbouwproject voorzien in de woningbehoefte voor de komende jaren.

Hierbij is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het behouden van het dorpse karakter en het duurzaam ruimte gebruik. De gemeente Cranendonck past het leidend principe van duurzaam ruimtegebruik op inbreidingslocaties structureel toe.

Tabel 17: Woningbouwcapaciteit naar locatietype gemeente Cranendonck.

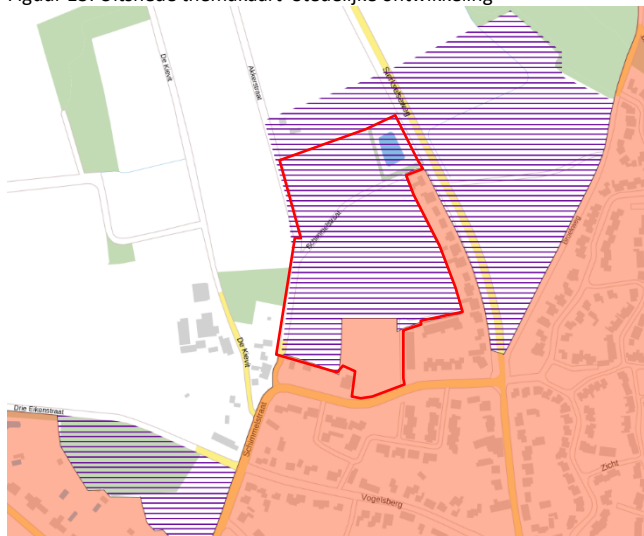
Woningbouwcapaciteit (hard & zacht)	Aantal woningen
Inbreidingslocaties	550
Uitbreidingslocaties	100
Totaal	650

Bron: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant

- 67% van de woningbouwcapaciteit in Noord-Brabant is voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.
- In de gemeente Cranendonck zijn 550 van de 650 woningen (85%) in de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie. Zie ook paragraaf 4.3.2 en de bijlage 'Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020'.

De Neerlanden II is dus een 'uitzondering op de regel' in de gemeente Cranendonck. De uitbreiding van het bestaand op het gemeentelijk principe van duurzaam ruimtegebruik, plaats op de meest 'logische' locatie. Het plangebied is gelegen direct aan de noordzijde van de bestaande dorpskern. Voor de gebiedsontsluiting kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur zoals De Kievit, De Neerlanden en de Sterkselseweg. Tevens kan op basis van het provinciale beleid gesteld worden dat een zorgvuldige uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarin de structuurvisie van de provincie is vertaald naar gebiedsgerichte regelgeving, is het plangebied aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen indien het bestaand stedelijk gebied niet toereikend is.

Figuur 13: Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'



Bron: Interim verordening Noord-Brabant

Conclusie

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kwalitatieve aspecten van deze ontwikkeling en het gebrek aan beschikbare ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van Maarheeze wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.

5.3 Conclusie

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject 'Neerlanden II' voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

- In Maarheeze is een minimale woningbehoefte van circa 80 woningen in de periode 2020-2030 als gevolg van de autonome huishoudensgroei. De bestaande planvoorraad is niet toereikend om in deze behoefte te voorzien. Aanvullend hierop is Maarheeze een aantrekkelijke woonplaats in regionaal perspectief. De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte.

- In kwalitatief opzicht bestaat er in Maarheeze een aantoonbare mismatch tussen vraag en aanbod. Met name voor urgente doelgroepen zoals starters, ouderen en sociale woningbouw levert het project De Neerlanden II met een gemengd programma van 100 woningen een substantiële bijdrage aan de behoefte van verschillende doelgroepen.
- De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Maarheeze past het principe van duurzaam ruimtegebruik doorgaans zorgvuldig toe. Echter is voor specifiek Maarheeze geconstateerd dat de reële inbreidingscapaciteit op aanvaardbare termijn zeer beperkt is. Hiermee kan niet in de behoefte worden voorzien. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is dus noodzakelijk. Bovendien is een uitbreidingslocatie ook vanwege kwalitatieve aspecten (juiste woning op de juiste plek) benodigd. Het projectgebied is qua locatiemarken een logische uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Dit wordt onderstreept door de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Woningbouwproject de Neerlanden II voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage: Bronnenlijst

- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), statline.cbs.nl
- Monitor Bevolking en Wonen, versie januari 2019, Provincie Noord-Brabant
- Provinciale bevolkingsprognose 2017, Provincie Noord-Brabant
- Funda, <https://www.funda.nl/>
- Nota 'Omdenken Cranendonck'
- Nota 'Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck'
- Gebiedsvisie De Neerlanden II
- Verordening ruimte Noord-Brabant
- Regionale Agenda Wonen, RRO Zuidoost-Brabant, 30 november 2016
- Woonwensenonderzoek Maarheeze, STEC
- Woonwensenonderzoek Metropool Regio Eindhoven
- Bevolkingsprognose Weert, Etil

Bijlage: Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020

Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020	Aantal	2017-2018		2019 t/m 2020	
		Sociaal	Vrije sector	Sociaal	Vrije sector
Bouwplan					
Budel					
Nieuwstraat 49 (de Spar)	18	18			
Burg. Wijtestraat e.o.	21			20	1
Budel Noord I	15		15		
Kleine Wereld	16			16	
Garage Verhoeven	15	15			
Rabobank	22		22		
Jumbo appartementen	10			5	5
Deken van Baarsstraat	6			6	
Dr. Ant. Mathijssenstr 32-34	5			5	
Gastelseweg 20	10			10	
Looierijstraat	8			8	
Nieuwstraat 32 (Wapen van Budel)	10			10	
Particuliere woningen *	75		22		53
Subtotaal	231	33	59	80	59
Budel-Schoot					
De Ark	8			8	
't Ekker	13	9	4		
Striboshof	15	15			
Particuliere woningen*	12		4		8
Subtotaal	48	24	8	8	8
Budel-Dorplein					
De Schakel	8			8	
Particuliere woningen*	9		4		5
Subtotaal	17	0	4	8	5
Soerendonk					
De Pomper	22		22		
Dorpsakkers 2006	33	10	23		
Particuliere woningen*	18	3	4		11
Subtotaal	73	13	49	0	11
Maarheeze					
Stationsweg 80-82	20			10	10
Centrum Visie	10			5	5
Stationsstraat 10-12	18			9	9
Herontwikkeling Mariaschool	5		5		
De Neerlanden II	50			30	20
Particuliere woningen*	16		4		12
Subtotaal	119	0	9	54	56
Gastel					
Grensweg	5	5			
Particuliere woningen*	13		5		8
Subtotaal	18	5	5	0	8
Totaal	506	75	134	150	147

** Flexibel periode 2021 t/m 2029

309

* Voor particuliere woningen is een aannname gedaan om tot een reëel inschatting van de realisatie te komen. Het betreft hierbij zowel directe bouwmogelijkheden, als mogelijkheden met afwijking of wijzigingsbevoegdheid.

** Voor de periode 2020 t/m 2029 zijn een resterend aantal van 309 titels beschikbaar. Dit is in lijn met een flexibel percentage voor ca. 30% zoals afgesproken in de sub-regio de Peel.

In het 'Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020' is De Neerlanden II opgenomen met 50 woningen. In de woningbouwafspraken vanaf 2020 is het aantal woningen juist opgenomen, namelijk 100 woningen.