

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Valkenstaete**

datum
28 juni 2023

projectnummer
P04599

opdrachtgever
DGRP Valkenstaete

BRO
projectleider
TA

projectteam
LvdH, RvL

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande (overdekte) winkelcentrum 'Valkenstaete' in de gemeente Valkenswaard gedeeltelijk te slopen en ter plaatse maximaal 81 appartementen te realiseren.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

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."

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.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief wijzigt een deel van de winkels in woningbouw en verdicht daarmee het centrum. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 81 appartementen in diverse prijsklassen. In totaal zullen er 35 huurapparte-

ment (goedkoop en middenduur) worden gerealiseerd, 36 sociale koopappartementen en 10 middeldure koopappartementen. De belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Huurappartementen: goedkope en middeldure segment	35
Sociale koopappartementen (<85% onder NHG)	36
Middeldure koopappartementen	10
Totaal	81



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging maximaal 81 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?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden 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 onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018);
- Brabantse Agenda wonen (2017);
- Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022);
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030;
- Provincie Noord-Brabant, Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020;
- Regio Zuidoost-Brabant, Woondeal (2023);
- Subregio A2 gemeenten, Ontwikkelstrategie A2 gemeenten (2022);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, regionaal woningbehoefteonderzoek (2021);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, woondeal (2019);
- Gemeente Valkenswaard, Toekomstvisie;
- Gemeente Valkenswaard, Koersdocument Omgevingsvisie (2020);
- Gemeente Valkenswaard, woonvisie 2014-2020;

- Gemeente Valkenswaard, Woningbouwprogrammering 2019-2021.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Zowel het Rijk als de provincie streeft ernaar dat ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Dit initiatief is gelegen in het centrum van Valkenswaard en sluit daardoor aan op deze ambitie.
- Op alle overheidniveaus wordt benadrukt dat versnelling van de woningbouw nodig is vanwege de grote druk op de woningmarkt. In de woondeal Zuid-Oost Brabant is de opgave om 1.085 woningen te realiseren in gemeente Valkenswaard opgelegd. De gemeente heeft nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voldoen aan deze opgave. Dit initiatief draagt bij aan het verkleinen van het verschil tussen de opgave en de plancapaciteit.
- In het beleid is een duidelijke focus gelegd op starters. Gemeente Valkenswaard benadrukt dat zij jongeren wilt behouden en aantrekken. Om invulling te geven aan deze ambitie is het belangrijk dat er geschikte woningen voor starters worden gebouwd. Dit initiatief richt zich (onder andere) op starters en draagt daardoor bij aan de ambitie.
- Daarnaast is er in het beleid ook aandacht voor de moeite die ouderen ervaren met het vinden van een geschikte (levensloopbestendige) woning. Dit initiatief realiseert levensloopbestendige appartementen, wat een woonvorm is die goed aansluit op de behoefte van zowel starters als van ouderen.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'Centrum-1' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten 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. Het is daarnaast de wens om de voorzieningen van circa 5.500 m² vwo te verkleinen naar circa 1.500 m² vwo. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlagen 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard'.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie slechts beperkt is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er dus een functiewijziging nodig is. Bovendien worden er meer dan 12 woningen toegevoegd.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan ('Kernwinkelgebied', vastgesteld 28-03-2013) de bestemming 'Centrum-1'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'centrum-1', 'wonen', 'horeca' en 'dienstverlening' vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de behoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Voor het afbakenen van de behoefte naar woningen is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Op basis van de verhuisbewegingen is de gemeente Valkenswaard het primaire verzorgingsgebied. Gemeente Eindhoven is met 14% van de verhuisbewegingen in gemeente Valkenswaard het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde realisatie van maximaal 81 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe in zowel gemeente Valkenswaard als in gemeente Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit relatief sneller.
- Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor sprake is van een woningtekort en een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Valkenswaard is niet voldoende om invulling te geven aan de actuele vraag. Er bestaat namelijk een vraag van 955 extra woningen, en er een harde plancapaciteit is voor 435 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied, gemeente Eindhoven, is de harde plancapaciteit ook onvoldoende om te voorzien in de vraag naar woningen. Er zijn hier 19.085 woningen extra nodig en er is slechts harde plancapaciteit voor 9.485 woningen.
- Zowel in het primaire als secundaire verzorgingsgebied is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat dit initiatief met 81 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om koop- en huurappartementen te realiseren voor onder andere starters en ouderen in het sociale en middeldure segment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Starters en ouderen zijn op zoek naar relatief kleine woningen om de woonkosten te beperken. Dit initiatief realiseert appartementen en sluit daardoor aan op de behoefte van de doelgroep.
- Voor ouderen is het van belang dat woningen levensloopbestendig zijn. Bij dit initiatief worden appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn dus gelijkvloers en zijn daardoor levensloopbestendig. Bovendien blijkt uit de ontwikkelstrategie voor de A2 gemeenten dat er wordt gestreefd om ouderenwoningen te clusteren. Hiervan is bij dit initiatief sprake.
- Uit de ontwikkelstrategie voor de A2 gemeenten blijkt ook behoefte aan appartementen. Hierbij is er behoefte aan zowel koop als huur appartementen. Op basis hiervan is er kwalitatieve behoefte aan dit initiatief. Ook in het secundair verzorgingsgebied, gemeente Eindhoven, is een behoefte aan koop en huurappartementen zichtbaar.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 81 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten 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. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Valkenswaard en de regio zuidoost-Noord-Brabant hadden in 2022 een leegstand van 2%. Gemeente Eindhoven heeft een iets hogere leegstand, namelijk 3%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

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 woningmarktabbakening 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/woonplaats.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Valkenswaard komen hoofdzakelijk voor binnen de gemeente Valkenswaard (55%). Daarom wordt gemeente Valkenswaard als primair verzorgingsgebied beschouwd. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Valkenswaard uit gemeente Eindhoven, namelijk 14%. Bergeijk en Waalre zijn de gemeente die op Eindhoven volgen met de meeste verhuisbewegingen binnen Valkenswaard, namelijk beide 4%. Hieruit blijkt ook dat het aantal verhuisbewegingen van Eindhoven naar Valkenswaard dusdanig hoog is dat de gemeente Eindhoven alleen wordt beschouwd als het secundaire verzorgingsgebied. Door de hoge druk op de woningmarkt in gemeente Eindhoven zullen inwoners uitwijken naar o.a. Valkenswaard.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente 's-Hertogenbosch

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Valkenswaard	Valkenswaard	55%
Vanuit gemeente Eindhoven	Eindhoven	14%
Totaal aantal verhuisbewegingen	Valkenswaard en Eindhoven	69%

Verhuizingen van Valkenswaard naar ...

	Aantal	%
→ Eindhoven	252	9%
→ Bergeijk	130	5%
→ Waalre	67	2%
→ Cranendonck	53	2%
→ Veldhoven	44	2%

Bron: CBS 2021

Verhuizingen van ... naar Valkenswaard

	Aantal	%
← Eindhoven	391	14%
← Bergeijk	101	4%
← Waalre	99	4%
← Veldhoven	94	3%
← Helmond	33	1%

Bron: CBS 2021

Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

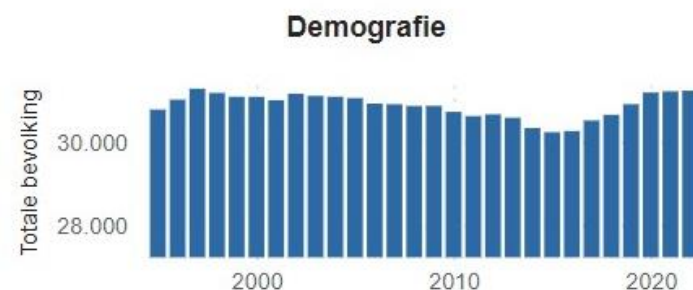
- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Valkenswaard en in gemeente Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de twee gemeenten valt op dat de bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is in gemeente Eindhoven dan in gemeente Valkenswaard. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Valkenswaard.
- In zowel gemeente Valkenswaard als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). De afgelopen 5 jaar zijn er per jaar gemiddeld 102 woningen per jaar opgeleverd⁴.
- De plancapaciteit⁵ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest acueel).

³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest acueel).

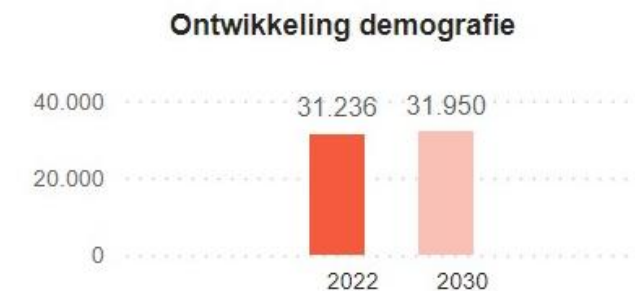
⁴ Geodienst.xyz, nieuwbouwmonitor.

⁵ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2021)



Bron: CBS 2022

Figuur 3: Ontwikkeling Demografie Valkenswaard



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Figuur 4: Prognose demografie Valkenswaard

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Valkenswaard			Gemeente Eindhoven		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	31.315	32.260	+3%	239.155	270.485	+13%
B. Huishoudens	14.605	15.315	+5%	125.210	143.390	+15%
C. Benodigde woningvoorraad	15.015	15.970	+955	116.595	135.680	+19.085
D. Harde plancapaciteit tot 2031		435			9.485	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		520			13.250	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+520			+9.600

- De totale plancapaciteit tot en met 2031 in gemeente Valkenswaard is 955 woningen, waarvan 435 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Valkenswaard sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 520 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de gemeente Eindhoven bevat 22.735 woningen, waarvan 9.485 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is er in Eindhoven sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 9.600 (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Opgave uit de Woondeal

Landelijk bestaat de ambitie om tot 2030 minimaal 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals die per regio een opgave voor realiseren van woningen vermeldt. Gemeente Valkenswaard valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Provincie Noord-Brabant heeft de opgave om bruto 130.600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen te realiseren.
- Gemeente Valkenswaard heeft de opgave om tot 2030 minimaal 1.085 woningen toe te voegen.
- Het secundair verzorgingsgebied gemeente Eindhoven moet tot 2030 21.375 woningen toevoegen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Regiovisie Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang en het Woonwensenonderzoek 2019 van de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

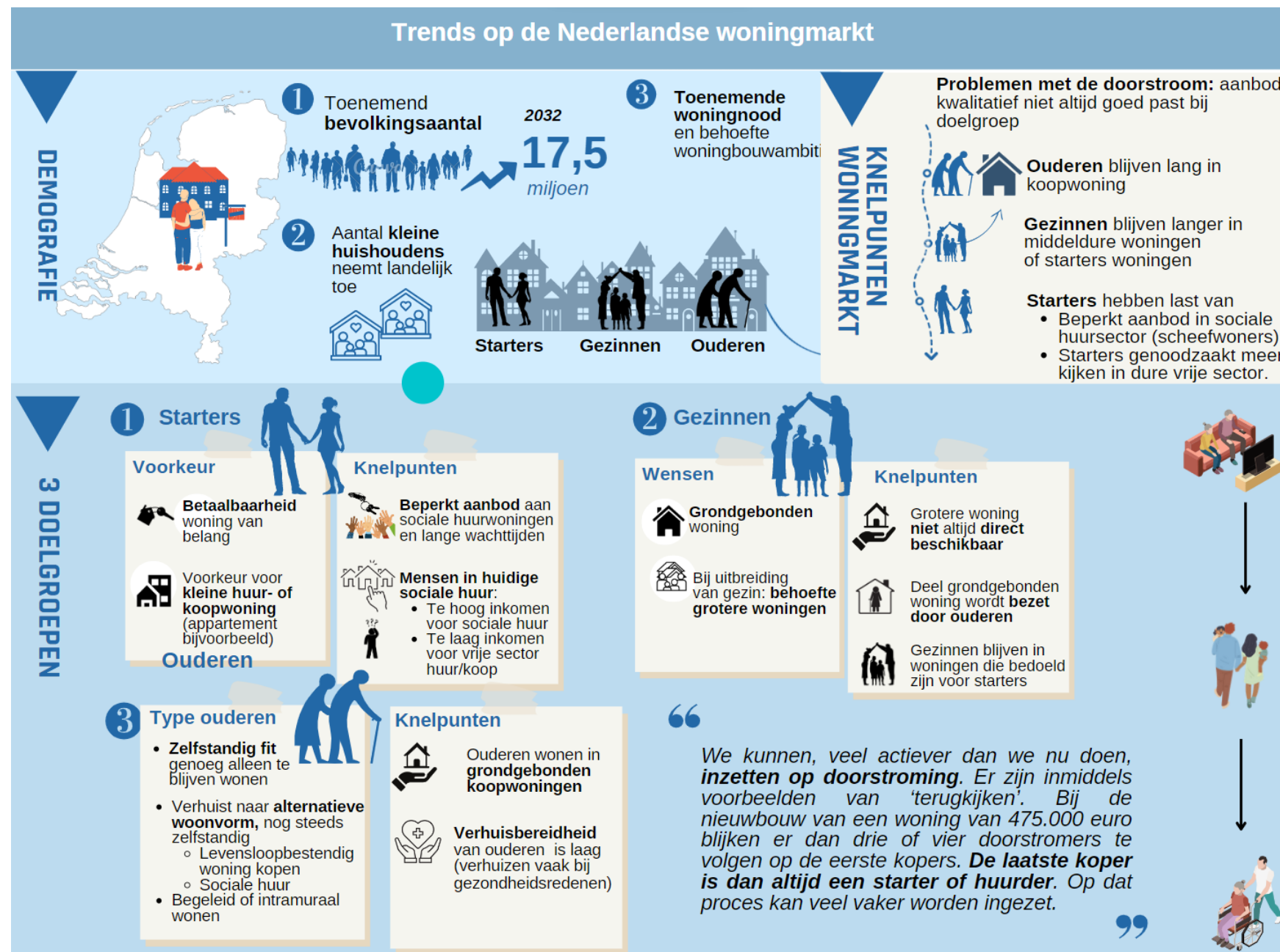
Dit initiatief realiseert studio's en appartementen met één of twee slaapkamers en richt zich vooral op starters en ouderen. Het initiatief sluit aan op de behoefte van de doelgroepen. Starters zijn namelijk vaak zoekende naar een relatief kleinere woning om de woonkosten te beperken. Voor ouderen geldt hetzelfde. Bovendien zoeken zij een levensloopbestendige woning, zoals een appartement.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Valkenswaard beschikt over circa 15.000 woningen⁶. Hier van is 76% eengezinswoning en 24% een meersgezinswoning⁷. Het grootste deel van de woningvoorraad van Valkenswaard is koopwoningen (60%). De overige 40% is huurwoningen, opgebouwd uit 29% van woningbouwcorporaties en 11% van particulieren.

⁶ CBS-Statline (2022), Voorraad Woningen en niet-woningen

⁷ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

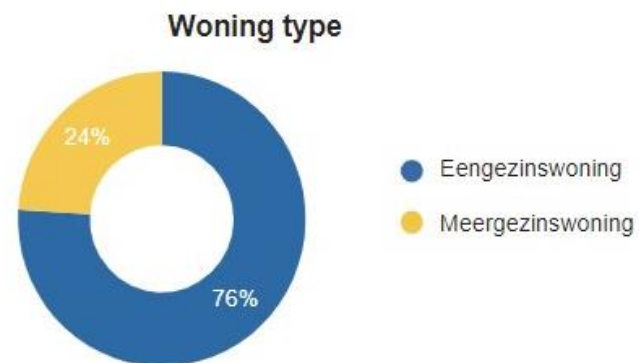


Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Gemeente Valkenswaard vormt samen met gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende de subregio A2. Gezamenlijk hebben de gemeenten een ontwikkelstrategie opgesteld waarin zij onder andere ingaan op de benodigde woningvoorraad. Hierin vermelden zij het volgende:

- De woningmarkt is in de A2-gemeenten niet in evenwicht en er is een tekort aan bouwlocaties. Hierbij willen de gemeenten voor hun eigen inwoners bouwen, maar ook willen de gemeenten bouwen voor instroom als een cruciaal stedelijk overloopgebied.
- Er is een grote behoefte aan meer starters en senioren woningen. Het is gewenst dat ouderenwoningen in een geclusterde woonvorm worden gerealiseerd.
- Daarnaast is er in algemene zin een grote opgave ten aanzien van sociale huur. De subregio A2 kent een groot tekort van sociale huurwoningen. Dit komt ook doordat een deel van de jongeren blijft aangewezen op de sociale huurvoorraad omdat het aanbod en de betaalbaarheid van woningen voor jongeren zeer onder druk staat.
- Kijkend naar de behoefte voor grondgebonden woningen blijkt dat de behoefte naar dit type woningen vanaf 2023 afneemt. Er is vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen en slechts een zeer beperkte behoefte aan grondgebonden huurwoningen. De grondgebonden koopwoning is bovendien het type woning waar in de A2 gemeenten de grootste behoefte aan bestaat.
- Kijkend naar appartementen is zichtbaar de behoefte tussen 2021 en 2030 redelijk constant blijft. Bovendien zijn de verschillen tussen de behoefte aan sociale huur, vrije sector huur en koopappartementen veel kleiner dan bij de behoefte voor koopwoningen. Aan alle drie de vormen van eigendom is bij appartementen behoefte. Hierbij is de behoefte het grootste aan sociale huur appartementen, gevolgd door koopappartementen.



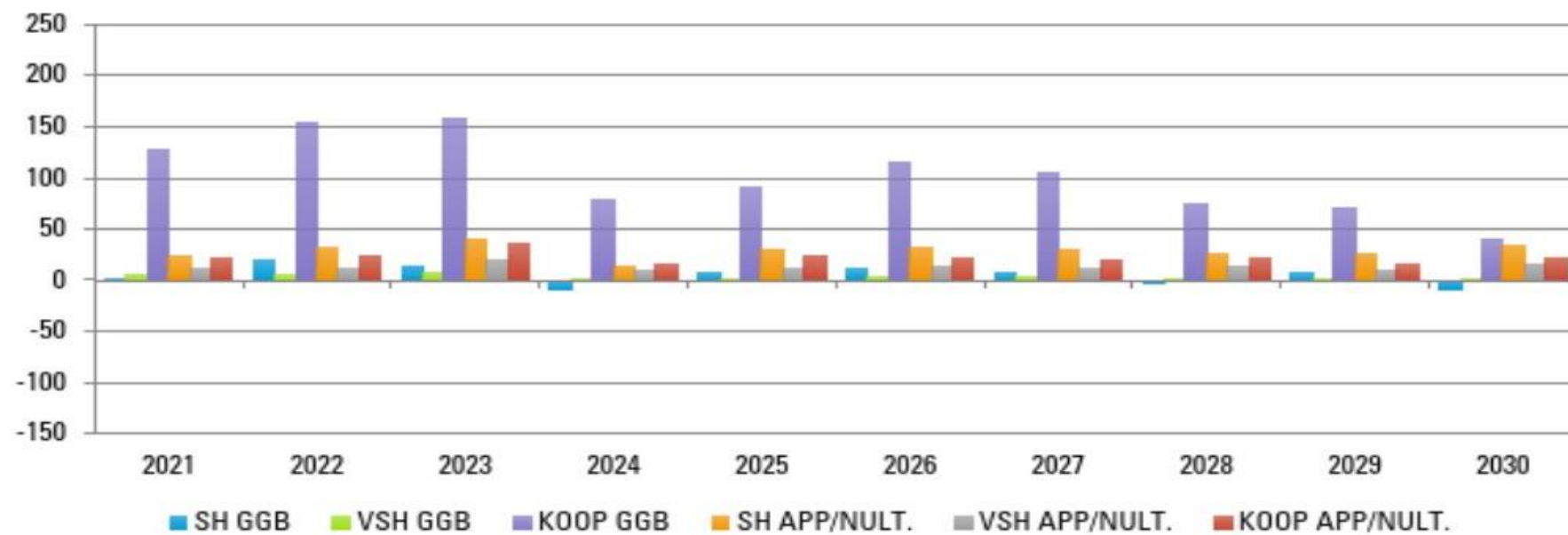
Bron: CBS 2021

Figuur 6: Woningvoorraad Valkenswaard naar type



Bron: CBS 2021

Figuur 7: Woningvoorraad Valkenswaard naar eigendom



Figuur 8: Woningbehoefte A2 gemeenten (Ontwikkelstrategie A2 gemeenten)

Het secundaire verzorgingsgebied is gemeente Eindhoven. Ook Eindhoven heeft geen individueel woningbehoefteonderzoek, maar een gezamenlijk onderzoek met regio SGE. In Eindhoven is de grootste behoefte aan grondgebonden koopwoningen, gevolgd door huur appartementen. Bij de huurappartementen is vooral behoefte aan sociale huurappartementen, gevolgd door vrije sectorhuurappartementen. De behoefte aan koopappartementen is het kleinste, maar hierbij is er nog steeds behoefte aan circa 5.200 koopappartementen⁸.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS⁹ stonden er in 2022 ongeveer 370 woningen leeg in gemeente Valkenswaard. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat de woningleegstand in de gemeente gelijk is aan het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde. Circa 130 van deze leegstaande woningen in Valkenswaard stonden een jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie van een goed functionerende woningmarkt in Valkenswaard.

In gemeente Eindhoven, het secundaire verzorgingsgebied, is er ook geen sprake van leegstandsproblemen, namelijk een leegstandspercentage van 3%.

Naast de realisatie van woningbouw zal er ook een herstructurering plaatsvinden van de centrumvoorzieningen binnen het plangebied. Op dit moment staat een groot deel van het overdekte winkelcentrum leeg. Het is de wens om de voorzieningen van circa 5.500 m² wvo te verkleinen naar circa 1.500 m² wvo. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlagen 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard'.

⁸ Regionaal woningbehoefteonderzoek voor SGE, 2021.

⁹ CBS, Dashboard Leegstand 2021.

Woning leegstand

	2021
Gemeente	3%
Nederland	2%
Provincie	2%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

	2021
Gemeente	39%
Nederland	34%
Provincie	31%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Figuur 9: <Omschrijving>

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2020)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld¹⁰. 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 wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden 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 herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen¹¹ 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). Het is van

belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant. Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

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

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouw aantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De afspraken zijn onder andere:

- **Woningbouwopgave - van landelijke naar provinciale opgave:** om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot

¹⁰ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

¹¹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

- **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:** voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'.

Regio Zuidoost-Brabant

Woondeal Zuid-Oost Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Hiervan moeten er 130.600 woningen gebouwd worden in provincie Noord-Brabant. Deze provinciale opgave heeft ook invloed op de regionale en gemeentelijke opgave voor het realiseren van woningen. De regio Zuid-Oost Brabant zet zich in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen tussen 2022 en 2030. Voor gemeente Valkenswaard betekent dit dat zij 1.085 woningen tot en met 2030 moet realiseren. Gemeente Eindhoven moet 21.375 woningen realiseren.

In de woondeal Zuid-Oost Brabant is afgesproken dat de gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit ten opzichte van de minimale woningbouwopgave. Dit betekent dat Valkenswaard een totale plancapaciteit van 1.410 woningen nodig heeft en gemeente Eindhoven van 27.790 woningen.

Naast het bouwen van voldoende woningen is het ook van belang dat de juiste woningen worden gerealiseerd. Daarom wordt er gestreefd dat minimaal 30% van de te realiseren woningen sociale huurwoningen zijn en dat tweederde van de te realiseren woningen betaalbaar zijn. Voor Valkenswaard en Eindhoven betekent dit het volgende:

- Gemeente Valkenswaard moet in totaal 675 betaalbare woningen realiseren, waarvan 305 woningen sociale huur zijn. Dit is gelijk aan 75 betaalbare woningen, waarvan 35 sociale huurwoningen per jaar. De huidige plancapaciteit van gemeente Valkenswaard bestaat uit 955 woningen, waarvan 435 harde plancapaciteit betreft.
- Gemeente Eindhoven moet 13.255 betaalbare woningen realiseren, waarvan 5.965 sociale huurwoningen. Dit staat gelijk aan 1.475 betaalbare woningen, waarvan 665 sociale huurwoningen per jaar. De totale plancapaciteit van gemeente Eindhoven bevat 22.730 woningen, waarvan 9.490 woningen in de harde plancapaciteit.

Ontwikkelstrategie Subregio A2 (2022)

In de ontwikkelstrategie Subregio A2 geven de gemeente Cranendonck, Valkenswaard en Heeze-Leenden aan hoe de gemeenten willen aansluiten op de ontwikkelingen in de regio Zuidoost-Brabant en welke kwalitatieve en kwantitatieve ambities zij hebben. Met betrekking tot wonen richt de subregio A2 zich op het bieden van een aantrekkelijke woonomgeving die complementair is binnen het MRE-gebied. Kortom een groene leefomgeving met hoogwaardige voorzieningen en waar (grote) werkgevers dichtbij zijn. Hierover vermelden zij het volgende:

- De subregio A2 wil bijdragen aan de grote woningbouwopgave van de MRE. Subregio A2 geeft politiek-bestuurlijke prioriteit aan woningbouw, omdat de woningmarkt niet in evenwicht is. De gemeenten zien hun rol in het verminderen van het tekort aan starters en seniorenwoningen, het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen en het zorgen voor de doorstroom van statushouders.
- Het woningaanbod moet mee ontwikkelen met de veranderende demografie. Er is daarom grote behoefte aan woningen voor ouderen, welke bij voorkeur geclusterde woonvormen betreffen. Daarnaast is er een tekort aan woningen voor starters en jonge gezinnen.
- Nieuwe en betaalbare woningen moeten voldoen aan de eisen op het gebied van energie, circulair bouwen en klimaat.

Regio Stedelijk Gebied Eindhoven Woondeal (2019)

De woondeal is een afspraak tussen de regio SGE, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Brainport Eindhoven laat de afgelopen 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien. Dit heeft zich vertaald in een schaalessprong en een groeiopgave. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort. Dit vraagt om **versnelling van de woningbouwproducten** en het wegnemen van belemmeringen. Hierover zijn enkele afspraken gemaakt tussen de eerder genoemde partijen. De relevante punten worden benoemd:

- In Eindhoven is er een behoefte van 15.000 woningen in deze periode. Dit vraagt om een forse versnelling van de woningbouwproductie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000.

Gemeente

Toekomstvisie

In de toekomstvisie van Valkenswaard benadrukt de gemeente dat de leefbaarheid van de wijken in 2030 nog steeds een centraal thema is. Voor het thema leefbaarheid moet gekeken worden naar 5 subthema's, namelijk wonen, werken, welzijn, bestuur en vrije tijd. Met betrekking tot wonen wil de gemeente een aantrekkelijk woonklimaat bieden voor alle inwoners. Hierbij is er door een uitgekiend woningbouwprogramma plaats voor jongeren. De gemeente ziet het behouden van jongeren namelijk als belangrijk punt om de levendigheid in Valkenswaard te behouden. Daarnaast wilt de gemeente plaats bieden aan de mensen die rechtstreek werken voor de Brainport. Deze mensen kunnen in een stedelijk gebied werken, maar in een aantrekkelijk groene woonomgeving wonen.

Koersdocument Omgevingsvisie Valkenswaard (2020)

In het koersdocument wordt een voorstel gedaan om invulling te geven aan de omgevingsvisie voor Valkenswaard. Er wordt ingegaan op de huidige situaties, ambities en de dilemma's die er mogelijk kunnen ontstaan. Het koersdocument kan worden beschouwd als een 80%-versie van de omgevingsvisie. Ten aanzien van wonen worden de volgende ambities geformuleerd:

- Valkenswaard is een echte woongemeente en heeft een functie in de metropool Eindhoven. Om Valkenswaard een aantrekkelijke woongemeente te laten zijn, zijn er voldoende passende woningen nodig voor haar eigen inwoners.
- Er wordt ingezet op het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. Aanvullend is er oog voor ouderen binnen de gemeente.
- Transformatie naar wonen is een realistisch alternatief voor leegstand. Er wordt gekozen voor inbreiding.

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.
- Daarnaast constateert de gemeente Valkenswaard dat de leefbaarheid in de wijken steeds meer onder druk komt te staan, vooral in wijken waar sprake is van relatief eenzijdige opbouw. Een mix van diversiteit in wooningtypologieën kan een belangrijke bijdrage leveren om een eenzijdige opbouw van de wijk te voorkomen.