

project
Ladder Duurzame Verstedelijking Kerstroosstraat 20 Valkenswaard

datum
17 juni 2022

opdrachtgever
Bureau Aard Vastgoed B.V.

projectnummer
P04014

opgesteld door
GW, LVe, DBo, SJo

i.a.a.
TA

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

Ladder Duurzame Verstedelijking Kerstroosstraat 20 Valkenswaard

Aanleiding

Bureau Aard Vastgoed B.V. is voornemens het bestaande pand aan de Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard te herontwikkelen ten behoeve van een woningontwikkeling. Het beoogde programma voor de Kerstroosstraat bestaat uit 22 startersappartementen, en een maatschappelijke plint. Daarnaast is de opdrachtgever voornemens aan de Willibrorduslaan een planinitiatief gericht op senioren en starters te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 22 woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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

In de nieuwe situatie blijft de bestemming 'Maatschappelijk' geldig op de begane grond, en wordt hiervan deels afgeweken door het mogelijk maken van woningen. Door de omvang van de uitbreiding en het afwijken van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat niet méér dan 22 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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

Planinitiatief

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van maximaal 22 startersappartementen met drie kamers en een omvang van ca. 60 m² in de prijsklasse van € 250.000 tot € 299.000 vrij op naam. De appartementen hebben eigen parkeergelegenheid in een kelder en het omliggende terrein. Deels wordt gebruik gemaakt van het naastgelegen openbare parkeerterrein.



Figuur 1: Planinitiatief aan Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 22 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

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

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

- Woningbouwprogrammering 2019-2021;
- Woonwensenonderzoek 2017 (Valkenswaard).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 22 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een afwijking van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 22 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 22 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

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

- Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Er dient meer nadruk te zijn op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en

transformatieopgaven. Het planinitiatief voorziet in de sloop van het huidige pand en de nieuwbouw van een appartementencomplex.

- Daarnaast wordt op provinciaal en regionaal niveau ruim baan gegeven aan 'goede' woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op een actuele vraag. De focus ligt daarbij meer op de kwalitatieve afspraken dan op de kwantitatieve afspraken. Het planinitiatief richt zich op starterswoningen, waar een actuele vraag naar bestaat.
- Het gemeentelijke beleid zet vooral in op jongeren en gezinnen met kinderen. Het planinitiatief dat voorziet in het realiseren van 22 startersappartementen past binnen de beleidskaders.
- Op wijkniveau constateert de gemeente Valkenswaard dat de leefbaarheid in de wijken steeds meer onder druk komt te staan, vooral in wijken met een relatief eenzijdige opbouw. Een mix van woningtypologieën kan eenzijdige opbouw voorkomen. Het initiatief dat 22 koopappartementen realiseert in de buurt Het Gegraaf met relatief veel huurwoningen past hiermee binnen de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

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

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

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

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

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 22 koopappartementen, waarbij wordt ingezet op woningen voor starters, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeentelijk wordt in beleid specifiek ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van woningen voor starters. Door het toevoegen van 22 startersappartementen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er sprake van een toename van een- en twee persoonshuishoudens. Er bestaat een tekort aan appartementen voor deze

doelgroep. Volgens onderzoek uit 2017 is er behoefte aan circa 72 koopappartementen tot 2030 en in het bijzonder koopappartementen met lift vanaf €215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel een-gezins als appartementen) in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 22 koopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 voorziet daarmee in een behoefte.

- Op landelijk niveau zorgen stijgende huizenprijzen, een achterblijvend bouwtempo, de nadruk op dure koopwoningen in de woningbouw en de afschaffing van de overdrachtsbelasting ook in 2021 voor een onverminderde krapte op de woningmarkt. Onder meer starters blijven hierdoor in de knel komen met het vinden van een passende woning. Er wordt ook geen structurele verlichting op de woningmarkt verwacht als gevolg van de effecten van het coronavirus. Tot 2035 blijft er vooral behoefte aan koopwoningen tot € 255.000. Woningen in deze betaalbare prijs categorie zijn erg gewild voor starters en tegelijkertijd nauwelijks beschikbaar, ook in Valkenswaard. Het initiatief dat voorziet in 22 starterskoopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 voorziet hiermee in een concrete en directe behoefte.
- Hoewel er geen informatie beschikbaar is over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteit, is het aannemelijk dat ook in andere plannen koopappartementen mogelijk worden gemaakt. Zo worden in het project Helenadal 30-32 en aan de Willibrorduslaan 87 (beide door Bureau Aard Vastgoed) samen 36 koopappartementen mogelijk gemaakt. Dit neemt echter niet weg dat, gezien het voorgaande over trends op de woningmarkt, er een blijvend grote kwalitatieve behoefte is aan startersappartementen en koopappartementen met lift in het betaalbare segment.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 22 woningen onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Valkenswaard. Door het toevoegen van koopappartementen in de buurt Het Gegraaf met relatief veel huurwoningen komt er meer diversiteit in de woningvoorraad van deze buurt. Tevens draagt de herontwikkeling van het huidige pand bij aan ongewenste leegstand in de gemeente Valkenswaard en wordt het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

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

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

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

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

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

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

Brabantse Agenda Wonen (2017)

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

Richtinggevende principes:

- **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbesteden van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en**

Tabel 1 Verhuisbewegingen gemeente Valkenswaard

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

¹ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen.

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.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen **zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.**
- **Versterken van samenwerking** op de regionale woningmarkt en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)

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

- Ten aanzien van de A2-regio (gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck) wordt aangege-

ven dat de gemeenten hebben ingestemd met het 'Afsprakenkader Samenwerking subregio A2-Wonen'. Hierbij zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en Brabantse Agenda Wonen richtinggevend voor toekomstige woningbouwplannen.

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

Regio Zuidoost-Brabant

Regionale Agenda Wonen Zuidoost-Brabant (2016)

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

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

Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (2017)

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

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

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

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

Gemeente Valkenswaard

Structuurvisie Valkenswaard (2011)

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

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

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

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

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 woningbouwprogrammering 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 woningtypologieën kan een belangrijke bijdrage leveren om een eenzijdige opbouw van de wijk te voorkomen.

Conclusie beleidskaders

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

- Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Er dient meer nadruk te zijn op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven. Het planinitiatief voorziet in de sloop van het huidige pand en de nieuwbouw van een appartementencomplex.
- Daarnaast wordt op provinciaal en regionaal niveau ruimte gegeven aan 'goede' woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op een actuele vraag. De focus ligt daarbij meer op de kwalitatieve afspraken dan op de kwantitatieve afspraken. Het planinitiatief richt zich op starterswoningen, waar een actuele vraag naar bestaat.
- Het gemeentelijke beleid zet vooral in op jongeren en gezinnen met kinderen. Het planinitiatief dat voorziet in het realiseren van 22 startersappartementen past binnen de beleidskaders.
- Op wijkniveau constateert de gemeente Valkenswaard dat de leefbaarheid in de wijken steeds meer onder druk komt te staan, vooral in wijken met een relatief eenzijdige opbouw. Een mix van woningtypologieën kan eenzijdige opbouw voorkomen. Het initiatief dat 22 koopappartementen realiseert in de buurt Het Gegraaf met relatief veel huurwoningen past hiermee binnen de beleidskaders.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

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

Bevolkings- en huishoudensprognose

In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Uit tabel 2 blijkt dat de bevolking in de gemeente Valkenswaard tot 2030 stijgt met 3% naar circa 32.100 inwoners. In de regio Zuid-oost-Brabant groeit de bevolking nog sterker met 6,4% naar ruim 831.000 inwoners.

De gemeente Valkenswaard laat ook een toename van het aantal huishoudens zien (zie tabel 3). Tot 2030 stijgt het aantal huishoudens met 4,9% naar circa 15.200 huishoudens. Het aantal huishoudens in de regio Zuidoost-Brabant stijgt fors met 9,7% naar circa 393.200 huishoudens in 2030. De sterkere toename van huishoudens duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid².

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar³. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn.

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard aan de hand van een bandbreedte. Tabel 4 toont de woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard en regio Zuidoost-Brabant.

Op basis van de provinciale woningbehoefte⁴ is er naar raming een kwantitatieve behoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen. In de regio Zuidoost-Brabant is een behoefte aan 40.765 woningen.

Tabel 2 Bevolkingsprognose tot 2030

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

Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030

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

Tabel 3 Woningbehoefte tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Valkenswaard	14.805	15.385	15.855	1.050
Regio Zuid-oost-Brabant	349.725	371.200	390.490	40.765

In tabel 5 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden.

² CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

³ Rabobank (2020). *Kwartalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

⁴ Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

- De totale plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard is 780 woningen. Dit is onvoldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte van 1.050 woningen.
- Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit (250 woningen) blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen toe te voegen (1.050-250 woningen).
- De beoogde ontwikkeling is nog niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.
- In de regio Zuidoost-Brabant bedraagt de totale plancapaciteit 51.545 woningen. Dit is voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte van 40.765 woningen in de regio.
- Ook in de regio Zuidoost-Brabant bestaat een groot deel van de plancapaciteit uit plannen met een zachte status. Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit, bestaat er ruimte voor 13.435 woningen (40.765-27.330 woningen).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard en de regio Zuidoost-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen tot 2030. In de regio Zuidoost-Brabant ligt de woningbehoefte op 40.765 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe

woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Helenadal voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

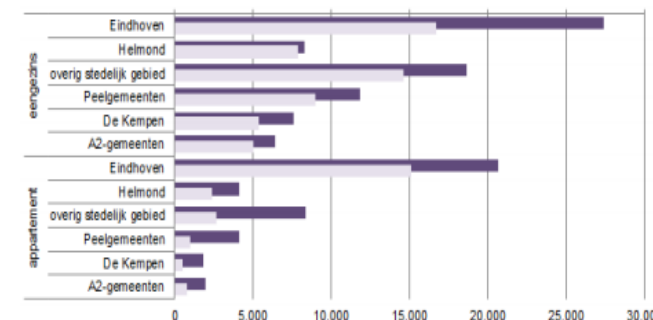
Het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant geeft een algemeen beeld over de trends in het verhuisgedrag en de woonwensen van de inwoners van Zuidoost-Brabant. Uit het onderzoek blijkt dat in de gehele regio vergrijzing en ontgroening zichtbaar is, met uitzondering van Eindhoven. Daarnaast is er sprake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

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

- Figuur 2 toont de vraag en aanbod naar type woning per subregio. In de A2-gemeenten (waartoe de gemeente Valkenswaard behoort) bestaat een tekort aan zowel eengezinswoningen als appartementen.
- Figuur 3 toont de mismatch in de koop- en huursector per subregio. Hieruit blijkt dat in alle subregio's een verschil bestaat tussen vraag en aanbod. Dat geldt voor zowel de koop- als de huursector.
- Regiobreed is de vraag in verhouding tot het aanbod het grootste in het middeldure, dure en betaalbare koopsegment. In de subregio A2-gemeenten bestaat in de koopsector de meeste vraag naar middeldure koopwoningen en aanvullend is er vraag naar betaalbare en dure koopwoningen. In de huursector bestaat er voornamelijk vraag naar middeldure huurwoningen.

Tabel 5 Plancapaciteit gemeente Valkenswaard en regio

Plan­capaciteit	Gemeente Val­kenswaard	Regio Zuidoost-Brabant
Netto plan­capaciteit Hard	250	27.330
Netto plan­capaciteit Zacht	530	24.215
Netto plan­capaciteit totaal	780	51.545
Planologische ruimte	800	13.435



Figuur 2: Vraag en aanbod naar type woning per subregio

Structuurvisie Valkenswaard (2011)

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

Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020 (2014)

In de Woonvisie is er aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen. De vraag van de toekomst wordt voor een belangrijk deel bepaald door oudere eenpersoonshuishoudens. Daarnaast neemt de vraag naar appartementen en grondgebonden nultredenwoningen toe als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding.

In de Woonvisie is de ontwikkelstrategie per marktsegment in kaart gebracht voor de korte en lange termijn. Uit de ontwikkelstrategie blijkt dat er kansen zijn voor de volgende marktsegmenten:

- **Koopappartementen met lift van circa € 140.000 tot €215.000.** Aan dit segment is een tekort in de huidige woningvoorraad. Deze woningen zijn met name gericht op starters, maar worden ook levensloopbestendig gerealiseerd.
- **Koopappartementen met lift vanaf € 215.000.** Op zowel korte als lange termijn (10 jaar) is er vraag naar dit woningtype. De vraag richt zich niet specifiek op een doelgroep.
- **Appartementen met 2/3 slaapkamers met lift vanaf €215.000.** Ook voor dit woningtype geldt dat er op zowel korte als lange termijn vraag naar is. De vraag richt zich niet specifiek op een doelgroep.

Woonwensenonderzoek 2017 (Valkenswaard)

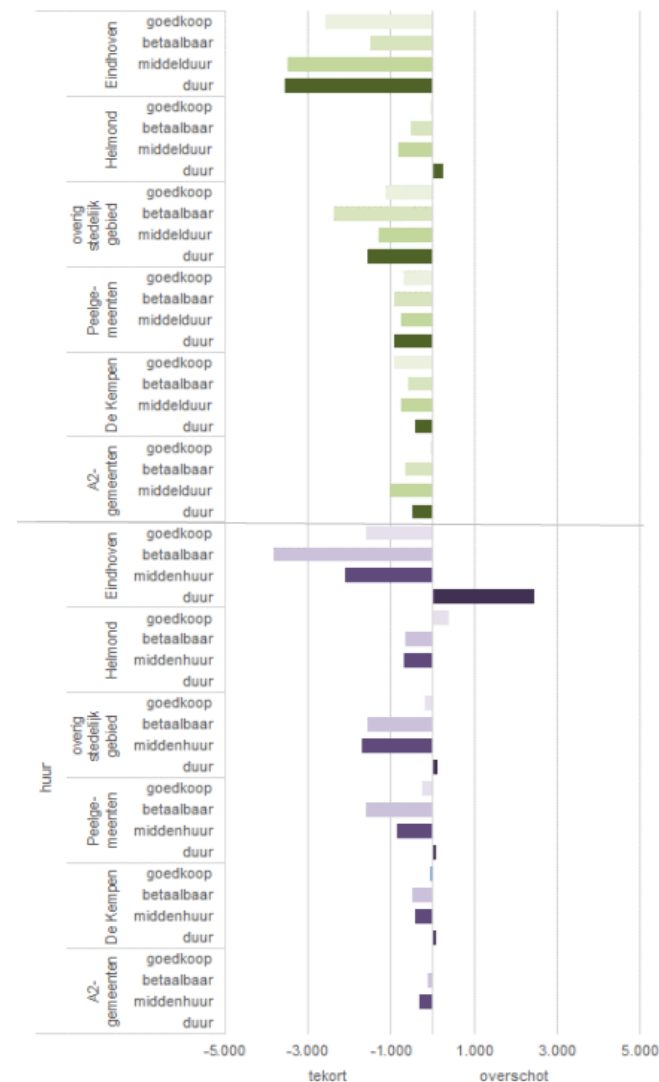
Het Woonwensenonderzoek 2017 presenteert de uitkomsten van het regiobrede onderzoek van Zuidoost-Brabant (Woonwensenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017), toegespitst op de gemeente Valkenswaard.

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

- Vooral potentiële starters willen de komende vijf jaar verhuizen in de gemeente Valkenswaard.
- Figuur 3 toont dat in de gemeente Valkenswaard aan meerdere woningtypen behoefte is. Er is de meeste behoefte aan eengezinskoopwoningen en meergezins huurwoningen. Aanvullend is er behoefte aan eengezins huurwoningen en meergezinskoopwoningen. Afgezet tegen de totale woningbehoefte van 1.050 woningen betekent dit een behoefte van ruim 600 eengezinskoopwoningen en ca. 72 koopappartementen.
- Daarnaast bestaat er een ruime behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen €200.000 en € 345.000 (ca. 380).

Kwalitatieve behoefte vanuit trends op woningmarkt

Op landelijk niveau zijn de huizenprijzen in de loop van 2019 en in 2020 gestaag verder gestegen, terwijl het aantal transacties van koopwoningen in die periode stabiel is gebleven. Tot en met juli 2020 waren huizen gemiddeld 7,1% duurder dan in 2019⁵. Verwacht wordt dat de stagnerende bevolkingsgroei en effecten van het coronavirus zorgen voor een tijdelijke dip op de woningmarkt. Echter zal deze verlichting slechts tijdelijk zijn doordat de bevolkingsgroei op termijn weer zal toenemen. De aanhoudende groei van de woningprijzen bemoeilijkt voor starters de aankoop van een woning.



Figuur 3: Tekort/overschot aan huur- en koopwoningen per prijscategorie en per subregio

⁵ Rabobank (2020). Tijdelijke dip in huizenprijzen en woningverkoop verwacht vanaf 2021

Bovendien ligt de nadruk in de woningbouw op dure koopwoningen, waardoor onder meer starters in de knel komen⁶. Ook een achterblijvend bouwtempo zorgt voor krapte op de woningmarkt. Daarnaast werkt de afschaffing van de overdrachtbelasting voor starters juist prijsopdrijvend voor koopwoningen. In de krappe woningmarkt zullen starters het geld dat zij besparen aan de belasting juist inzetten om meer te bieden.

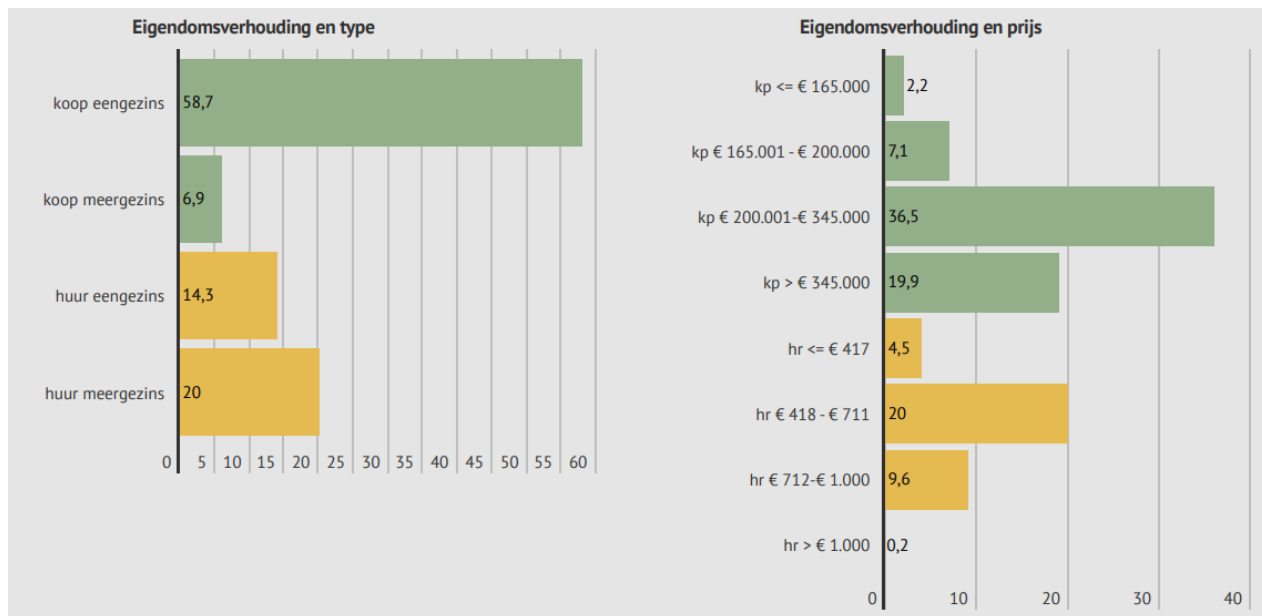
Daarom zijn juist voor starters woningen in de betaalbare prijscategorie erg gewild: tot 2035 is er in de koopsector voornamelijk behoefte is aan goedkope koopwoningen (< € 255.000)⁷. Daarbij geldt dat hoewel de voorkeur van starters uitgaat naar grondgebonden woningen, zij vanwege de prijs noodgedwongen uitwijken naar appartementen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Valkenswaard telt circa 14.600 woningen⁸. Tabel 6 toont dat circa driekwart van deze woningen eengezinswoningen zijn. 60% van de woningvoorraad is een koopwoning. 40% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan 29% in bezit van een woningcorporatie.

Van de circa 14.600 woningen staan 1.390 woningen in de buurt Het Gegraaf, waar de locatie van het planinitiatief zich bevindt. Deze buurt beschikt gemiddeld over meer huurwoningen dan de gemeente Valkenswaard (56%).

Het beschikbare aanbod van betaalbare koopwoningen is in Valkenswaard beperkt. Uit een Funda-analyse blijkt dat op dit moment in de gemeente Valkenswaard van de 138



Figuur 4: Woonwensen eigendomstype en prijsklassen gemeente Valkenswaard

aangeboden koopwoningen er slechts 6 in de prijscategorie tot € 230.000 vallen, waaronder 4 appartementen⁹.

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal¹⁰. Ook in 2020 is het leegstandspercentage in de gemeente Valkenswaard circa 1%¹¹. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Het landelijke beeld is

Tabel 6 Woningvoorraad gemeente Valkenswaard

	Het Gegraaf	Gemeente Valkenswaard
Eengezinswoning	63%	76%
Meergezinswoning	37%	24%
Koopwoning	44%	60%
Huurwoning corporatie	55%	29%
Huurwoning particulier	1%	11%

⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2020). Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2020
⁷ ABF Research (2020). Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt. Pagnose en Scenario's 2020-2035
⁸ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten 2019
⁹ www.funda.nl, checkdatum 03-02-2021.
¹⁰ CBS (2020) In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand
¹¹ CBS (2020) Landelijke Monitor Leegstand, 2020

vergelijkbaar met de gemeente Valkenswaard, ook hier staat circa 1% van de woningvoorraad leeg.

Plancapaciteit

Er is geen informatie beschikbaar over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteit. Er is echter een reële kans dat ook in andere plannen koopappartementen mogelijk worden gemaakt. Dit neemt echter niet weg dat, gezien het voorgaande over trends op de woningmarkt, er een blijvend grote kwalitatieve behoefte is aan startersappartementen en koopappartementen met lift in het betaalbare segment.

Conclusie

Het initiatief om 22 koopappartementen, waarbij wordt ingezet op woningen voor starters, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeentelijk wordt in beleid specifiek ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van woningen voor starters. Door het toevoegen van 22 startersappartementen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er sprake van een toename van een- en twee persoons huishoudens. Er bestaat een tekort aan appartementen voor deze doelgroep. Volgens onderzoek uit 2017 is er behoefte aan circa 72 koopappartementen tot 2030 en in het bijzonder koopappartementen met lift vanaf €215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel een-gezins als appartementen) in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 22 koopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 voorziet daarmee in een behoefte.
- Op landelijk niveau zorgen stijgende huizenprijzen, een achterblijvend bouwtempo, de nadruk op dure koopwoningen in de woningbouw en de afschaffing van de overdrachtsbelasting ook in 2021 voor een onverminderde

krapte op de woningmarkt. Onder meer starters blijven hierdoor in de knel komen met het vinden van een passende woning. Er wordt ook geen structurele verlichting op de woningmarkt verwacht als gevolg van de effecten van het coronavirus. Tot 2035 blijft er vooral behoefte aan koopwoningen tot € 255.000. Woningen in deze betaalbare prijs categorie zijn erg gewild voor starters en tegelijkertijd nauwelijks beschikbaar, ook in Valkenswaard. Het initiatief dat voorziet in 22 starterskoopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 voorziet hiermee in een concrete en directe behoefte.

- Hoewel er geen informatie beschikbaar is over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteit, is het aannemelijk dat ook in andere plannen koopappartementen mogelijk worden gemaakt. Zo worden in het project Helenadal 30-32 en aan de Willibrorduslaan 87 (beide door Bureau Aard Vastgoed) samen 36 koopappartementen mogelijk gemaakt. Dit neemt echter niet weg dat, gezien het voorgaande over trends op de woningmarkt, er een blijvend grote kwalitatieve behoefte is aan startersappartementen en koopappartementen met lift in het betaalbare segment.