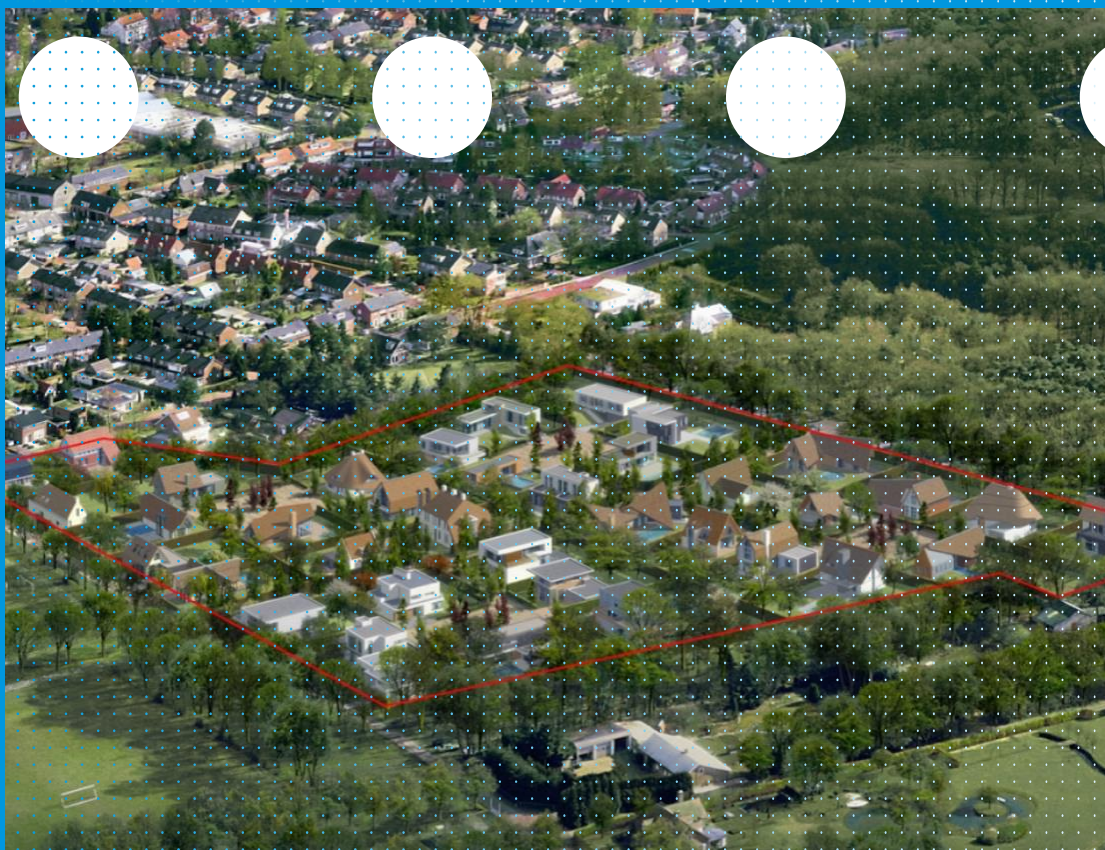


**stec**  
**groep**



# Laddertoets 'De Smaragd' Waalre

Stec Groep aan Ruimte voor Ruimte CV

Erik de Leve, Bouke Timmen en Desiree Uitzetter  
mei 2015

Laddertoets  
'De Smaragd'  
Waalre

Stec Groep aan Ruimte voor Ruimte CV

Erik de Leve, Bouke Timmen en Desiree Uitzetter  
29 mei 2015

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Uw vragen .....	2
1.2	Onze aanpak .....	2
1.3	Leeswijzer .....	2
<b>2</b>	<b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>5</b>
3.1	Projectprofiel van uw project.....	5
3.2	Marktregio: Waalre (primair) en Eindhoven en Veldhoven (secundair).....	7
<b>4</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>11</b>
4.1	<b>Kwantitatieve regionale behoefte.....</b>	<b>11</b>
4.1.1	Uw project 'De Smaragd' past binnen de provinciale Structuurvisie en andere kaders .....	11
4.1.2	Uw project sluit ook aan bij gemeentelijke woonvisie.....	12
4.1.3	Stec Groep: In de gemeente Waalre en het secundaire marktgebied is de additionele woningbehoefte groter dan harde planaanbod .....	13
4.2	<b>Kwalitatieve regionale behoefte .....</b>	<b>15</b>
4.2.1	Stec Groep: totale potentiële additionele behoefte 100 tot 120 dure koopwoningen en 30 tot 50 goedkope koopwoningen.....	15
4.2.2	Check Stec Groep: afweging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad .....	17
4.2.3	Check Stec Groep: afweging ten opzichte van alternatieve inbreidingslocaties .....	18
<b>5</b>	<b>Laddertoets</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage A</b>	<b>25</b>
	Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen	
	Artikel 7 Gemend landelijk gebied	
	Artikel 9 Integratie stad - land	
	<b>Bijlage B</b>	<b>28</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw vragen

U bent bezig met de planontwikkeling rondom project 'De Smaragd' te Waalre.

### Nieuw bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan maakt planologisch maximaal 46 woningen aan de zuidwestzijde van Waalre mogelijk. Van deze woningen vallen er 16 onder de Ruimte voor Ruimte-regeling. Daarnaast worden 20 vrijstaande woningen en 6 rijwoningen mogelijk gemaakt. Verder worden met het nieuwe bestemmingsplan 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg/Molenstraat mogelijk gemaakt en wordt een juridische basis gegeven aan 2 al bestaande woningen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Bro en verplicht bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe vallen de Ruimte voor Ruimte-kavels buiten de Ladder. Zie hiervoor de handreiking van het ministerie van I&M en de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. In deze Laddertoets nemen wij de Ruimte voor Ruimte-woningen echter voor de volledigheid wel mee. Ook omdat er door de Raad van State uitspraken zijn gedaan over projecten met Ruimte voor Ruimte-woningen, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking die aangeven dat een ladderonderbouwing wel relevant is voor dit type woningen.

### U vraagt ons om een laddertoets

In een eerder stadium heeft al een (te) globale Laddertoetsing plaatsgevonden. Omdat u nu verder aan de slag gaat met het bestemmingsplan, heeft Ruimte voor Ruimte CV een robuuste Laddertoets nodig. Wij hebben een Laddertoets op uw project 'De Smaragd' uitgevoerd en onze onderbouwing vindt u in deze rapportage.

## 1.2 Onze aanpak

Om uw vragen te beantwoorden, hebben wij de volgende stappen gezet:

1. Formuleren van een helder locatieprofiel, inclusief beoordeling kansen en risico's van het project.
2. Marktanalyse project "De Smaragd".
3. Laddertoets.
4. Conclusies en advies, samengevat in voorliggende rapportage.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een korte toelichting op de Ladder. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een locatieprofiel, voorzien van een objectief oordeel over de aantrekkelijkheid vanuit marktoptiek van uw project. In hoofdstuk 4 volgt de marktanalyse, gevolgd door de Laddertoets in hoofdstuk 5.

In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie over ons advies.

# 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Bro.

Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

#### Bestaand stedelijk gebied

'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' (artikel 1.1.1 onder h).

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder punt i).

U bent bezig met de planontwikkeling voor 46 woningen. 16 van deze woningen vallen onder de Ruimte voor Ruimte-regeling en 2 reeds bestaande woningen moeten een juridische basis krijgen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit valt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals het Bro dat definieert.

### Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Nadrukkelijk de marktregio dus. Voor woningen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. Overigens in veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer.

Ook uit CBS-onderzoek blijkt: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts zo'n derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen neemt in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

# 3 Uitgangspunten

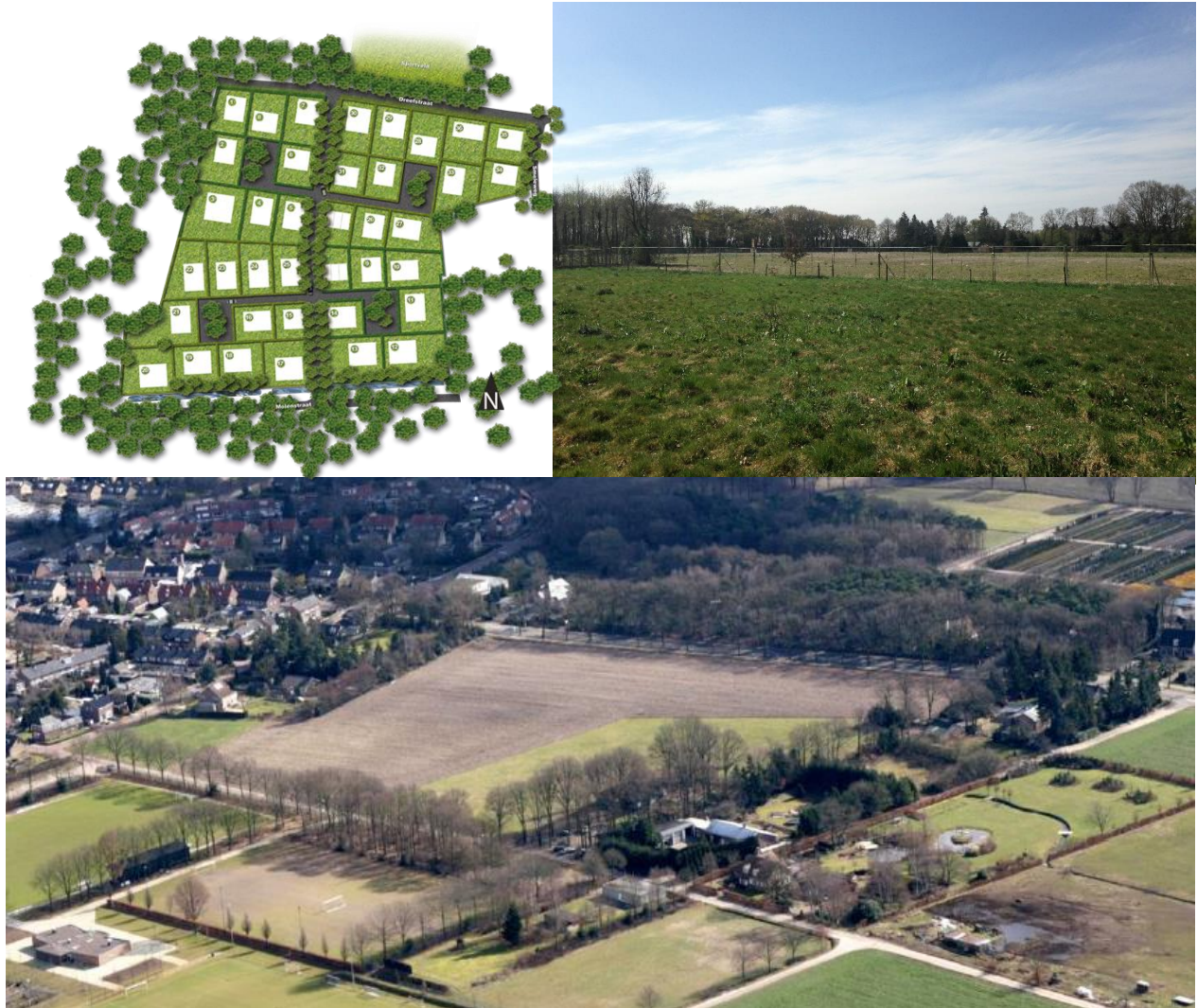
## 3.1 Projectprofiel van uw project

Tabel 1: projectprofiel 'De Smaragd'

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>'De Smaragd' is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Waalre, grenzend aan het buitengebied.</li> <li>Het plangebied is duidelijk begrensd. Aan de zuidzijde door de Molenstraat, aan de oostzijde door de Smeleweg en aan de noordzijde door de Dreefstraat. De westzijde van de projectlocatie wordt begrensd door enkele agrarische percelen, de achterzijde van de percelen Dreefstraat 51 t/m 55 en door de zijdelingse perceelgrens van de Molenstraat 48.</li> <li>De aangrenzende bebouwing aan de oostzijde van de projectlocatie heeft voornamelijk een woonfunctie. Ten noorden van de projectlocatie zijn gronden bestemd en in gebruik voor sportdoeleinden. De kern van Waalre, op ca. 200m van de projectlocatie, kent een mix aan functies waaronder horeca en winkels.</li> <li>Het landschap is een typisch Brabants dekzandlandschap. Het landschap, aangrenzend op de projectlocatie, wordt vooral gevormd door houtwallen, bosjes, solitaire bomen of groepjes bomen en oude akkerbouwcomplexen.</li> </ul>
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Goed</u>: de A2 en A67 op zo'n 5 km, ca. 10 autominuten van de locatie.</li> <li>De projectlocatie wordt begrensd door de Molenstraat; een belangrijke ontsluitingsroute voor Waalre richting Veldhoven. De Molenstraat loopt eveneens richting de kern van Waalre.</li> </ul>
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Redelijk</u>: de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 7 minuten lopen van de projectlocatie aan De Bus. Vanaf deze halte rijdt bus 471 ieder half uur richting Veldhoven of Aalst.</li> <li>Bushalte 'Bergstraat' ligt op ca. 10 minuten lopen van de projectlocatie. Vanaf deze halte rijden bus 7 en 477. Bus 7 rijdt ieder half uur naar Eindhoven, bus 477 naar Valkenswaard.</li> </ul>
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Goed</u>: er is een vrijliggend fietspad langs de Molenstraat. In de toekomst zijn vanuit Waalre ook Eindhoven en Valkenswaard per fiets goed bereikbaar door een fietspad op het oude spoorbaantracé.</li> <li>Met een korte wandeling (ca.200m) is de kern van Waalre met diverse voorzieningen bereikbaar.</li> </ul>
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>In totaal worden 46 woningen planologisch mogelijk gemaakt.</li> <li>Binnen plangebied 'De Smaragd' vallen 16 van de 42 woningen onder de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Overige kavels maken deel uit van het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Waalre.</li> <li>Van de woningen uit het reguliere woningbouwprogramma gaat het om 20 vrijstaande woningen en 6 rijwoningen (goedkope segment).</li> <li>Binnen het plan worden aantal bestaande woningen aan de Dreefstraat en 2 bestaande en 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg/ Molenstraat meegenomen.</li> <li>De kavelgrootte van de vrijstaande woningen varieert van 500m<sup>2</sup> tot 1.300m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met de differentiatie in kavelloppervlakte wordt een brede doelgroep aangesproken. Veelal gaat het dan om: <ul style="list-style-type: none"> <li>Welgestelde, mobiele senioren tussen 55 en 74 jaar.</li> <li>Alleenstaanden en stellen leeftijd tussen 35 en 55 jaar.</li> <li>Gezinnen.</li> </ul> </li> <li>Het product in combinatie met de plek is minder geschikt voor jonge huishoudens tot 35 jaar. Een groot deel van deze groep (70 - 80%) geeft de voorkeur aan een goedkope of middeldure koopwoning. Dit sluit minder goed aan op het beoogde programma voor 'De Smaragd' met voornamelijk dure koopwoningen. (bron: WoON2012). Ook is de bestedingskracht van deze doelgroep vaak beperkter dan die van oudere doelgroepen.</li> </ul>
Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>De projectlocatie wordt opgebouwd vanuit 4 groene kamers als passende overgang van de bebouwde kom naar het agrarisch gebied.</li> <li>Grote kavels worden aan de rand van het plangebied gesitueerd. Hiermee ontstaat de uitstraling van een buurt met lage bebouwingsdichtheid en een sterk groen karakter.</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2015), op basis van ontwerp bestemmingsplan en deskresearch.

Figuur 1: project 'De Smaragd' (boven, links), huidige situatie en ligging





## 3.2 Marktregio: Waalre (primair) en Eindhoven en Veldhoven (secundair)

Bij de bepaling van de markt vraag en daarvan afgeleid de actuele regionale behoefte aan uw project, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio.

### Dynamiek bepaalt marktregio

Verhuisdynamiek houdt zich niet aan gemeentegrenzen en bestuurlijke regio's. Het zwaartepunt van de marktregio bevindt zich meestal in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de projectlocatie: de meeste verhuisbewegingen in Nederland vinden binnen deze afstand plaats.

In de gemeente Waalre was de afgelopen 5 jaar sprake van een vestigingsoverschot. Dit betekent dat er zich meer huishoudens in Waalre vestigden dan er vertrokken. In 5 jaar tijd was er een positief migratiesaldo van meer dan 200 personen. Deze binnenlandse migratie zit overigens al in de huishoudensprognose en vraagraming (zie hoofdstuk 4) verdisconteerd. Opvallend is het jaar 2012 met een positief migratiesaldo van 217 personen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de oplevering van 70 nieuwbouwwoningen in dat jaar<sup>1</sup>.

Tabel 2: migratie gemeente Waalre 2009 - 2013

Jaar	Vertrokken personen	Gevestigde personen	Migratiesaldo
2009	622	603	-19
2010	678	612	-66
2011	579	603	24
2012	606	823	217
2013	708	765	57
<b>Totaal</b>	<b>3.193</b>	<b>3.406</b>	<b>213</b>

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

In tabel 3 is het aantal verhuisde personen binnen de gemeente Waalre over de afgelopen 5 jaar weergegeven. In totaal zijn er de afgelopen 5 jaar bijna 2.000 mensen verhuisd binnen de gemeente Waalre: per jaar 400 personen.

Tabel 3: verhuisde personen binnen gemeente Waalre 2009 - 2013

Jaar	Aantal personen
2009	361
2010	374
2011	377
2012	473
2013	382
<b>Totaal</b>	<b>1.967</b>

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

Om de marktregio te bepalen, kijken we naar de verhuisdynamiek. In tabel 4 en 5 zijn de belangrijkste in- en uitstroomgemeenten van Waalre opgenomen. Te zien is dat veruit de meeste dynamiek plaatsvindt binnen Waalre zelf, circa 37%. Verder zijn de belangrijkste gemeenten van waaruit personen naar de gemeente Waalre verhuizen omliggende gemeenten. Vooral met Eindhoven vindt dynamiek plaats. Met overige gemeenten is de dynamiek beperkt (circa 5% of minder).

<sup>1</sup> NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen (cijfers meetjaar 2013).

**Tabel 4: top herkomst gemeenten gevestigd in gemeente Waalre 2009 - 2013**

Gemeente	Aantal personen	Aandeel
Waalre	1.967	37%
Eindhoven	1.390	26%
Veldhoven	323	6%
Valkenswaard	245	5%
Bergeijk	77	1%
Helmond	76	1%
Overig NL	1.295	24%
<b>Totaal</b>	<b>5.373</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

Wanneer naar de bestemming van vertrekkende personen uit de gemeente Waalre wordt gekeken ontstaat hetzelfde beeld. Veruit de meeste verhuisdynamiek vindt plaats binnen Waalre zelf gevolgd door Eindhoven. De verhuisdynamiek bevestigt het beeld dat het zwaartepunt van de marktregio lokaal is. Met Veldhoven en Valkenswaard vindt ook dynamiek plaats maar deze is veel beperkter.

**Tabel 5: top 5 gemeenten vertrokken uit gemeente Waalre 2009 - 2013**

Gemeente	Aantal personen	Aandeel
Waalre	1.967	38%
Eindhoven	1.076	21%
Valkenswaard	283	5%
Veldhoven	215	4%
Utrecht	110	2%
Amsterdam	106	2%
Overig NL	1.403	27%
<b>Totaal</b>	<b>5.160</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

#### Verkoopcijfers nieuwbouwwoningen duiden op lokale marktregio

Ook verkoopcijfers van de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM<sup>2</sup> bevestigen dit beeld (zie tabel 6). Bij nieuwbouw komt ongeveer de helft van de huishoudens uit Waalre zelf. Daarnaast komen relatief veel huishoudens uit Eindhoven (30%), let wel, dit zijn cijfers over huishoudens voor Waalre-breed. Ook Veldhoven is met 8% van de kopers goed vertegenwoordigd op de Waalrese markt voor nieuwbouwwoningen. 89% van alle kopers van nieuwbouwwoningen in Waalre komt uit Waalre zelf, Eindhoven of Veldhoven.

**Tabel 6: top 5 herkomst kopers nieuwbouwwoningen 2004-2013**

Herkomst	Aantal kopers 2004-2013	Aandeel
Waalre	89	52%
Eindhoven	50	29%
Veldhoven	13	8%
Valkenswaard	6	3%
Amsterdam	4	2%
Overig NL	10	6%
<b>Totaal</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>

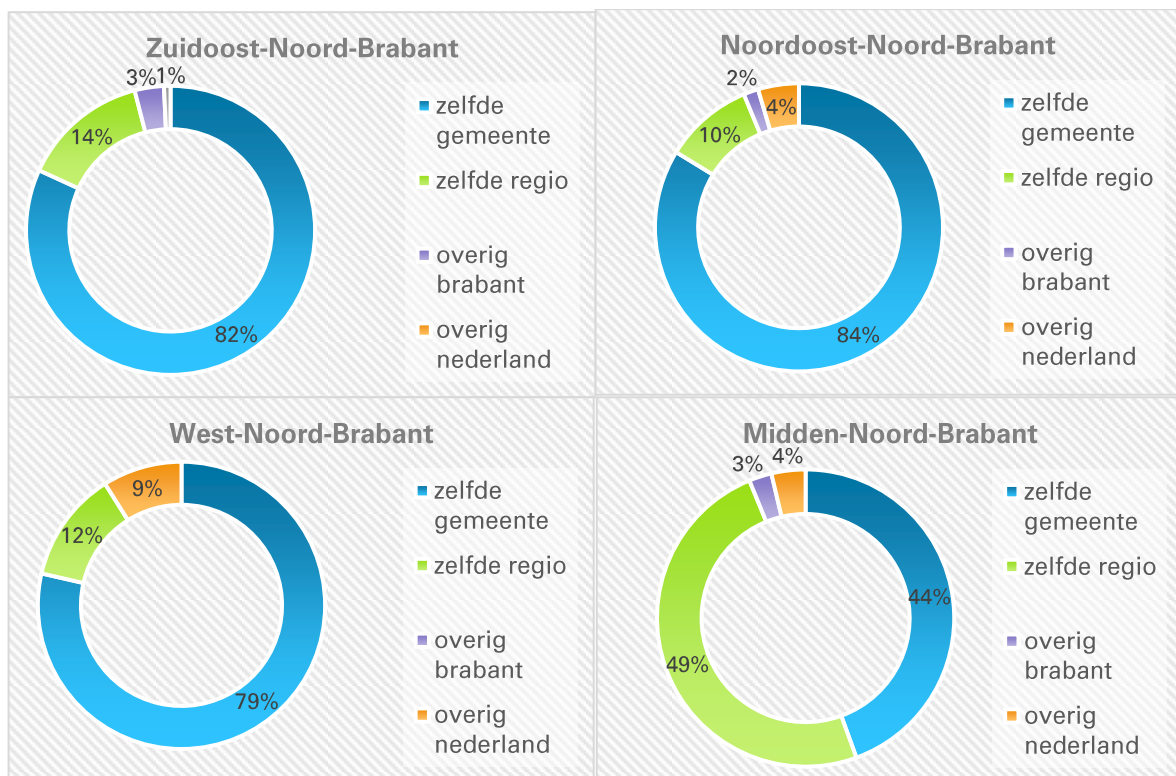
Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen (cijfers meetjaar 2013)

<sup>2</sup> De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

**Herkomst kopers Ruimte voor Ruimte-kavels in lijn met beeld van een lokale marktregio**

Kavels worden meestal door inwoners uit dezelfde gemeente of regio gekocht. Circa 75% van de kopers van een Ruimte voor Ruimte-kavel in Noord-Brabant komt uit de gemeente waar de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt aangeboden of is sociaaleconomisch gebonden aan deze gemeente. Daarnaast komt circa 15% uit de corop-regio<sup>3</sup>. Maximaal 10% van de kopers komt niet uit dezelfde corop-regio<sup>4</sup>. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens die terugkeren naar de gemeente of regio waar zij zijn opgegroeid. Vrijwel alle kopers komen uit de provincie Noord-Brabant, een enkeling komt uit een aangrenzende provincie. De corop-regio Zuidoost Noord-Brabant, waar Waalre is gelegen, komt overeen met het beeld voor Noord-Brabant als geheel. Hier komt circa 80% van de kopers van een Ruimte voor Ruimte-kavel uit de gemeente zelf en circa 15% uit de corop-regio.

**Figuur 2: herkomst kopers voor een Ruimte voor Ruimte-kavel Noord-Brabant**



Bron: Ruimte voor Ruimte-databestand 2013.

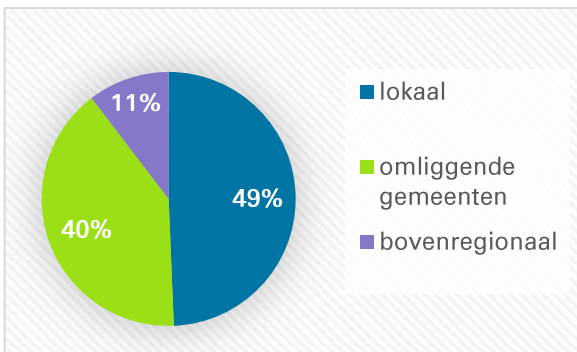
De lijst<sup>5</sup> met geïnteresseerden voor een Ruimte voor Ruimte-kavel in Waalre komt eveneens overeen met dit beeld voor de Brabantse regio's van een lokale marktregio (zie figuur 3). De lijst voor Waalre laat een beeld zien waarbij circa 90% van de geïnteresseerden uit Waalre en omliggende gemeenten komen. Daarvan komt bijna de helft uit Waalre zelf. Ongeveer 40% komt van omliggende gemeenten en ongeveer 10% is bovenlokaal. Het beeld voor Waalre wijkt hiermee licht af van Zuidoost Noord Brabant.

<sup>33</sup> Een corop-regio is een regionale gebiedsindeling. Er zijn in Nederland 40 corop-regio's. De corop-indeling wordt door onderzoeksinstituten zoals het CBS gebruikt om statistische gegevens te presenteren.

<sup>4</sup> Ruimte voor Ruimte-databestand 2013.

<sup>5</sup> Bron: lijst met geïnteresseerden voor een Ruimte voor Ruimte-kavel op basis van leads makelaar.

Figuur 3: herkomst geïnteresseerden voor een Ruimte voor Ruimte-kavel Waalre



Bron: makelaars Ruimte voor Ruimte Waalre (2015).

**Ook andere nieuwbouwwilla's in Noord-Brabant hebben vooral lokale trekkracht**

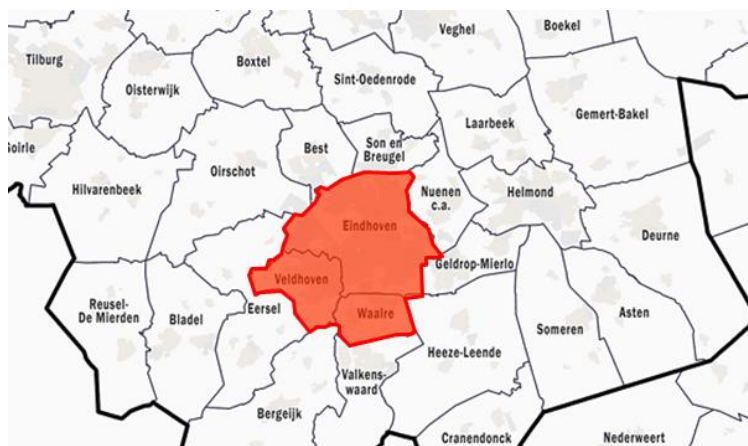
Nieuwbouwwilla's in Noord-Brabant trekken voor zo'n 75% mensen vanuit dezelfde gemeente en direct omliggende gemeenten, zo geven makelaars aan<sup>6</sup>. Een overzicht met referentieprojecten is opgenomen in bijlage B.

**Afbakening van de marktregio: zwaartepunt lokaal in een straal van 5 tot 10 km rondom projectlocatie**

Het zwaartepunt van de marktregio zoals wij die zien voor uw project 'De Smaragd' te Waalre is primair lokaal. Veruit de meeste dynamiek vindt plaats binnen Waalre (40% van alle verhuisde personen en 52% van kopers van nieuwbouwwoningen). Daarnaast zien wij een secundair gebied van de marktregio voor nieuwbouwwoningen. Eindhoven en Veldhoven behoren vooral op basis van hun aandeel in de kopers van Waalrese nieuwbouwwoningen tot de secundaire marktregio. Om de marktregio af te bakenen, hanteren we een straal van zo'n 5 - 10 kilometer rondom de projectlocatie. De meeste dynamiek vindt plaats binnen een straal van 5 km (eerste cirkel). Immers, 40 - 60% van de mensen verplaatst of zoekt in praktijk binnen de eigen gemeente; Waalre dus (zie de eerste cirkel). De tweede cirkel geeft het secundaire deel van het marktgebied weer met daarbinnen Eindhoven en Veldhoven. Ongeveer 5 - 10% van de behoefte zal van buiten deze marktregio (primair en secundair) komen. Deze behoefte is echter al wel opgenomen in de huishoudensprognoses.

De marktregio gebruiken we als uitgangspunt voor trede 1 en 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen trede 1 kijken we of er een kwantitatieve (regionale) behoefte bestaat binnen de marktregio van uw project. Wanneer binnen de marktregio (inclusief Eindhoven en Veldhoven) geen sprake is van een overaanbod zoomen we voor de kwalitatieve behoefte in op Waalre zelf. Voor trede 2 kijken we naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van de marktregio. Onderstaand kaartbeeld geeft de marktregio grafisch weer.

Figuur 4: marktregio 'De Smaragd'



Bron: Stec Groep (2015).

<sup>6</sup> Bron: belronde met makelaars van verschillende nieuwbouwprojecten in Noord Brabant, voor overzicht zie bijlage.

# 4 Marktanalyse

## 4.1 Kwantitatieve regionale behoefte

### 4.1.1 Uw project 'De Smaragd' past binnen de provinciale Structuurvisie en andere kaders

We kijken of uw project binnen de kaders van het Brabants beleid past. Daarvoor bekijken we de structuurvisie en de Verordening Ruimte 2014<sup>7</sup> van de provincie Noord-Brabant in samenhang. De Verordening Ruimte 2014<sup>8</sup> is één van de instrumenten die de provincie Noord-Brabant kan gebruiken om doelen uit de SVRO (structuurvisie) te realiseren.

Uit de SVRO blijkt dat het plangebied grotendeels binnen de structuren van het 'gemengd landelijk gebied' ligt. Belangrijk voor 'De Smaragd' is daarbij de aanduiding 'integratie stad-land' op de structurenkaart. Dit maakt woningbouw in het plangebied mogelijk. Artikel 9 van de Verordening Ruimte heeft hiervoor de regels. Uit artikel 9.1 volgt dat kan worden afgeweken van artikel 7.7, die burgerwoningen in gemengd landelijk gebied uitsluit, mits de ontwikkeling in samenhang en evenredigheid met de groene en blauwe landschapontwikkeling geschiedt. Hierdoor kan wel worden voorzien in de bouw van woningen op de aangewezen locatie. Artikel 9.2 van de Verordening geeft aan dat nieuwbouw van één of meer woningen, waaronder Ruimte voor Ruimte-kavels mogelijk is, mits de toelichting van een plan een verantwoording bevat waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Voor de Ruimte voor Ruimte-kavels geldt dat op basis van artikel 7.8 van de Verordening Ruimte kan worden afgeweken van artikel 7.7. Genoemde artikelen zijn opgenomen in bijlage A.

#### Bestuurlijke afspraken binnen RRO Zuidoost-Brabant

Artikel 4.3 van de Verordening van de provincie Noord-Brabant stelt dat zij verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

De provincie Noord-Brabant bepaalt binnen het RRO (Ruimtelijk Regionaal Overleg) de woningbouwopgave per gemeente. In totaal zijn er 4 RRO's, die zijn onderverdeeld in 10 subregio's. De gemeente Waalre valt onder de RRO Zuidoost-Brabant en de subregio Eindhoven-Helmond<sup>9</sup>. De marktvraag echter houdt zich niet aan bestuurlijke grenzen, zoals hiervoor toegelicht. Dit betekent voor de Laddertoets, dat slechts een deel van de bestuurlijke regio ook daadwerkelijk de marktregio is voor uw project. In figuur 5 zijn de RRO afspraken voor de subregio Eindhoven-Helmond opgenomen. Te zien is dat Waalre in de periode 2014 - 2023 de afspraak heeft gemaakt 1.020 woningen (netto) toe te voegen aan de woningvoorraad. Terwijl in diezelfde periode de verwachte de huishoudensgroei 372 bedraagt en de woningvoorraad groei 480 bedraagt.

<sup>7</sup> Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014), ruimtelijkeplannen.nl.

<sup>8</sup> Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014), ruimtelijkeplannen.nl.

<sup>9</sup> Hieronder vallen: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son c.a., Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

Figuur 5: kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2014-2024 RRO Zuidoost-Brabant subregio Eindhoven-Helmond

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2014-2024 RRO Zuidoost-Brabant, november 2014						
Gemeente	huidige afspraken 2013 t/m 2022	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2014	prognose woningvoorraad per 1-1-2024 (prognose 2014)	toename woning- voorraad 2014 t/m 2023 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2014 t/m 2023 (10jrs periode) (afgerond 5- tallen) **
Best	2.726	11.910	13.575	1.665		2.705
Eindhoven	3.219	101.330	110.230	8.900		3.780
Geldrop-Mierlo	1.505	17.150	18.540	1.390		1.645
Helmond	4.783	38.980	43.125	4.145		4.145
Nuenen	1.431	9.880	10.785	905		1.655
Son en Breugel	1.678	6.795	7.445	650		2.150
Valkenswaard	1.175	14.055	14.855	800		800
Veldhoven	3.114	18.985	20.740	1.755		2.810
Waalre	842	7.405	7.905	500		1.020
<b>Subregio Eindh-Helmond</b>	<b>20.473</b>	<b>226.490</b>	<b>247.200</b>	<b>20.710</b>		<b>20.710</b>

Bron: Regionale Agenda Wonen: Regionaal Ruimtelijke Overleg, provincie Noord-Brabant (november 2014).

In tabel 7 zijn de benodigde woningen op basis van de provinciale inschatting afgezet tegen de plancapaciteit zoals deze in het RRO zijn opgenomen. Voor Waalre geldt dat er 1.020 woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast is geprognosticeerd dat 20 woningen gesloopt worden. Daarmee komt de totale benodigde capaciteit in de periode 2014 - 2023 op 1.040 woningen te liggen. In Waalre is momenteel een harde plancapaciteit<sup>10</sup> van 275 woningen. Daarmee bestaat er nog ruimte voor toevoeging van 765 nieuwe woningen in harde plannen in de periode 2014 - 2023. Voor alle gemeenten die vallen binnen de marktregio<sup>11</sup> ligt de totale benodigde capaciteit in de periode 2014 - 2023 op 9.855 woningen. Hier tegenover staan 5.700 woningen in harde plannen. Ook voor de gehele marktregio is er dus nog ruimte voor toevoeging van 4.155 woningen in harde plannen.

Tabel 7: aantal woningen in plannen ten opzichte van benodigde plancapaciteit 2014-2023 RRO Zuidoost-Brabant

Gemeente	Benodigde capaciteit (uit: RRO)	Harde plancapaciteit	Resultaat
Eindhoven	5.935	3.800	2.135 tekort
Veldhoven	2.880	1.625	1.255 tekort
Waalre	1.040	275	765 tekort
<b>Totaal marktregio</b>	<b>9.855</b>	<b>5.700</b>	<b>4.155 tekort</b>

Bron: Regionale Agenda Wonen: Regionaal Ruimtelijke Overleg, provincie Noord-Brabant (november 2014), bewerking Stec Groep (2015).

#### 4.1.2 Uw project sluit ook aan bij gemeentelijke woonvisie

De gemeente Waalre geeft invulling aan wonen met de woonvisie 2013 'voor nu en straks'. Binnen de woonvisie wordt de kwantitatieve opgave gevormd door de eigen behoefte uit Waalre plus een deel van de behoefte van SGE<sup>12</sup>. Voor Waalre neemt de woningvoorraad in de periode 2012 - 2021 volgens de woonvisie 2013 toe met 840 woningen. Dit komt neer op 84 woningen per jaar. Hiermee past 'De Smaragd' binnen het gemeentelijke beleid.

<sup>10</sup> Hier is de definitie uit de Regionale Agenda Wonen aangehouden. Een plan is hard als het de onherroepelijke status heeft.

<sup>11</sup> Dit zijn naast de gemeente Waalre: Eindhoven en Veldhoven.

<sup>12</sup> SGE staat voor de regionale samenwerking in Stedelijke Gebied Eindhoven waaraan de volgende gemeenten deelnemen: Eindhoven, Nuenen, Waalre, Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Veldhoven en Son en Breugel.

**Tabel 8: kwantitatief woningbouwprogramma gemeente Waalre 2012-2016 en 2017-2021**

	2012 - 2016	2017-2021
Eigen behoefte Waalre (o.b.v. provinciale prognose)	195	165
Aanvullende behoefte (vanuit afspraken SGE)	225	255
Totale toename woningvoorraad	420	420

Bron: woonvisie 2013 'voor nu en straks', gemeente Waalre.

#### 4.1.3 Stec Groep: In de gemeente Waalre en het secundaire marktgebied is de additionele woningbehoefte groter dan harde planaanbod

Bestuurlijk afspraken alleen vormen geen onderbouwing van de behoefte. Daarom volgt hier een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de gemeente Waalre en de marktregio. Hierbij nemen we de provinciale huishoudensprognose van Noord-Brabant als uitgangspunt. We hanteren hierbij het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen.

In de tabel hierna gaan we dieper in op de te verwachten huishoudensontwikkeling voor de komende 10 jaar. De komende 10 jaar verwachten we dat er zo'n 360 huishoudens bij komen in de gemeente Waalre. Per jaar zal de gemeente Waalre dus met zo'n 35 huishoudens toenemen. Binnenlandse migratie is hierin meegenomen<sup>13</sup>.

Verder maken we expliciet onderscheid naar type huishouden; om meer grip te krijgen op de kwalitatieve kant van de marktvraag. Wat blijkt:

- In de periode 2015-2025 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Waalre toe met zo'n 360.
- De grootste absolute groei zit in het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Deze groep groeit met 50 huishoudens per jaar.
- Ook het aantal alleenstaanden en stellen in de leeftijdscategorie van 55 - 75 jaar groeit relatief sterk met zo'n 25 huishoudens per jaar.
- Het aantal gezinnen en stellen ouder dan 35 jaar, waarvan een deel voorkeur heeft voor een woning zoals u die mogelijk maakt groeit echter niet en laat een afname zien.

**Tabel 9: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in gemeente Waalre**

Doelgroep	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2015-2025
Alleenstaand <25 jaar	50	45	-5
Alleenstaand 25-35 jaar	165	140	-30
Stellen <35 jaar	210	145	-60
(1-Ouder) gezinnen	2.520	2.375	-145
Alleenstaand & stellen 35-55 jaar	805	675	-130
Alleenstaand & stellen 55-75 jaar	2.155	2.390	235
Alleenstaand & stellen 75 jaar e.o.	1.250	1.745	495
<b>Totale additionele woningbehoefte 2015 - 2015</b>	<b>7.155</b>	<b>7.515</b>	<b>360</b>

Bron: provincie Noord-Brabant (2014). Bewerking Stec Groep (2015). Afgrond op 5- tallen.

In de tabel hierna confronteren we de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de plancapaciteit, in de periode 2015 - 2025, de bestemmingsplanperiode in de gemeente Waalre. Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit. We gebruiken hiervoor de planningslijst van de gemeente Waalre (peildatum: 1-1-2014).

Wanneer naar de harde plancapaciteit wordt gekeken is er minder plancapaciteit dan dat er additionele behoefte is als gevolg van sec de huishoudensontwikkeling in de periode 2015 - 2025 op basis van de provinciale prognose. Het tekort bedraagt dan circa 140 woningen in harde plannen.

<sup>13</sup> In de prognose wordt al rekening gehouden met het migratiesaldo voor Waalre. In de huishoudensgroei is dus al het saldo van vertrek en vestiging ingecalculerd.

**Tabel 10: confrontatie plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in gemeente Waalre**

Periode 2015-2025	Harde plancapaciteit <sup>14</sup>
Plan capaciteit	221
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei	360
Resultaat	139 tekort

Bron: gemeente Waalre (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep (2014). Behoefte is afgerond op 5-tallen.

Nu volgt een beknopt kwantitatief behoefteonderzoek voor de gehele marktregio (primair en secundair)<sup>15</sup>. Hierbij nemen we wederom de provinciale huishoudensprognose van Noord-Brabant als uitgangspunt. We hanteren hierbij ook het uitgangspunt dat de totale huishoudensgroei gelijk is aan de additionele woningbehoefte. We bepalen of er sprake is van tekort of overschot aan woningbouwplannen.

**Tabel 11: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in de marktregio**

Marktregio	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2015-2025	Totale additionele woningbehoefte	Additionele woningbehoefte per jaar
Totaal	140.325	149.825	9.500	circa 9.500	circa 950

Bron: provincie Noord-Brabant (2014). Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5- tallen.

In de tabel hierna confronteren we voor de marktregio de kwantitatieve, additionele behoefte (uitgedrukt in absolute huishoudensgroei) met de harde plancapaciteit, in de periode 2015 - 2025, de bestemmingsplanperiode in de gemeente Waalre. Deze confrontatie met de harde plancapaciteit geeft een tekort weer van circa 3.855 woningen. We gebruiken hiervoor de plancapaciteit zoals opgenomen in de regionale agenda wonen van RRO Zuidoost-Brabant en die in de planningslijst van de gemeente Waalre.

**Tabel 12: confrontatie plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in de marktregio**

Gemeente	Harde plancapaciteit <sup>16</sup>
Eindhoven	3.800
Veldhoven	1.625
Waalre	221
<b>Totale harde plan capaciteit marktregio</b>	<b>5.645</b>
<b>Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei</b>	<b>9.500</b>
<b>Resultaat</b>	<b>3.855 tekort</b>

Bron: provincie Noord-Brabant (2014) RRO-sub-regio van Zuidoost-Brabant, bewerking Stec Groep (2015). Behoefte is afgerond op 5- tallen.

<sup>14</sup> Uitsluitend plannen in de periode 2015 - 2025 met een juridisch onherroepelijke of vastgestelde status (zoals weergegeven in de planningslijst van de gemeente Waalre).

<sup>15</sup> De marktregio bestaat uit de gemeenten Waalre (primair) en Eindhoven en Veldhoven (secundair).

<sup>16</sup> Uitsluitend plannen in de periode 2014-2023 met een juridisch onherroepelijke of vastgestelde status (zoals weergegeven in de planningslijst van de gemeente Waalre). Van de overige gemeenten is gebruikgemaakt van plannen voor de periode 2014 – 2023 (RRO-regio planningslijst).



## 4.2 Kwalitatieve regionale behoefte

Uit de vorige paragraaf blijkt dat er een kwantitatieve actuele regionale woningbehoefte is. We constateerden dat er binnen de marktregio sprake is van een tekort van circa 3.855 woningen. In de regio is daarmee geen sprake van overaanbod. In de deze paragraaf gaan we in op de kwalitatieve behoefte. Daarbij leggen we de focus op de gemeente Waalre. We beantwoorden nu de vraag in hoeverre er een kwalitatieve actuele regionale behoefte is. Met andere woorden: is er in het relevante marktgebied voor uw project 'De Smaragd' behoefte aan maximaal 46 koopwoningen? Eerst kijken wij hier vanuit kwalitatief oogpunt naar het aanbod in harde plancapaciteit.

**Tabel 13: totale harde plancapaciteit 2015-2025 gemeente Waalre**

Periode	Totaal	Grondgebonden	Appartement	Huur	Koop	Koopwoning waarvan		
						Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop
2015 - 2025	221	104	117	0	221	16	125	80

Bron: gemeente Waalre (2014), Planningslijst per 1 januari 2014. Bewerking Stec Groep (2015). Goedkope koop: < € 185.000, middelkoop: € 185.000 tot € 275.000 en dure koop: > € 275.000.

In totaal zitten 221 woningen in harde plancapaciteit waarvan 104 eengezinswoningen en 117 meergezinswoningen. Alle woningen in de harde plancapaciteit zijn koopwoningen; waarvan 16 goedkoop, 125 middelduur en 80 dure koop.

### 4.2.1 Stec Groep: totale potentiële additionele behoefte 100 tot 120 dure koopwoningen en 30 tot 50 goedkope koopwoningen

Wij voerden een beknopt kwalitatief behoefteonderzoek uit naar woningen in de gemeente Waalre. Hierbij namen we wederom de provinciale prognose als uitgangspunt. We confronteerden de huishoudensgroei (360 huishoudens in de gemeente Waalre) met de woonvoorkeuren uit het woonbehoefteonderzoek<sup>17</sup> in Waalre en keken verder naar woonvoorkeuren van huishoudens uit WoON2012; hét landelijke wooneisen- en woonwensenonderzoek.

Wat blijkt: tussen de 60 en 65% van de verhuiscapabele Waalrese huishoudens heeft een voorkeur voor een koopwoning. Wanneer we dit vertalen naar de additionele behoefte (totaal 360) betekent dit in de periode 2015 - 2025 een totale additionele behoefte van 215 tot 235 koopwoningen in de gemeente Waalre. Binnen plan 'De Smaragd' is ruimte voor 40 woningen (incl. 16 Ruimte voor Ruimte-kavels) in het dure segment (vanaf € 275.000) en 6 woningen in het goedkope segment (tot € 185.000). In beide segmenten gaat het om grondgebonden woningen.

Van de verhuiscapabele huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning heeft 45 tot 50% een voorkeur voor een woning in het dure segment. In absolute aantallen gaat het dan om een totale additionele behoefte van 100 tot 120 woningen. Binnen de harde plancapaciteit zijn 80 woningen van dit type opgenomen. Dit betekent dat de dure woningen in 'De Smaragd' (inclusief 16 Ruimte voor Ruimte-kavels) net passen binnen de range en voorzien in de kwalitatieve actuele regionale behoefte naar koopwoningen in het dure segment.

Van de verhuiscapabele huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning heeft 15 tot 20% de voorkeur voor een woning in het goedkope segment. Vertaald naar de additionele behoefte (215 - 235 voor koopwoningen) gaat het dan om een totale additionele behoefte van 30 - 50 woningen. Hiertegenover staat een harde plancapaciteit van 16 woningen. Dit betekent dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de 6 rijwoningen in het goedkope koopsegment in 'De Smaragd'.

In beide gevallen gaat het enkel om een uitbreidingsvraag, geen vervangingsvraag. In de volgende tabellen is de indicatieve additionele behoefte door huishoudenstoe- en afname in Waalre voor verschillende woonvoorkeuren uitgewerkt.

<sup>17</sup> Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014: woonbehoefte in Waalre (2014).

**Tabel 14: indicatieve additionele behoefte door huishoudenstoe- en afname in Waalre - eigendomstype<sup>18</sup>**

Eigendomstype	Huurwoningen	Koopwoningen	Koopwoningen waarvan		
			Goedkoop	Middelduur	Duur
% huishoudens met voorkeur	35 - 40%	60 - 65%	15 - 20%	35 - 40%	45 - 50%
Additionele behoefte 2015 - 2025	125 - 145	215 - 235	30 - 50	75 - 95	100 - 120
Harde plancapaciteit 2015 - 2025	0	221	16	125	80
Capaciteit plan 'De Smaragd'	0	46	6	0	40 (incl. 16 RvR)
Resultaat incl. 'De Smaragd'	112 - 123 tekort	30 - 50 overschot	5 - 30 tekort	30 - 50 overschot	0 - 20 overschot

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), WoON 2012. Bewerking Stec Groep (2015). Goedkope koop: < € 185.000, middel koop: € 185.000 tot € 275.000 en dure koop: > € 275.000.

In tabel 15 zijn de woonvoorkeuren van huishoudens voor een grondgebonden woning of appartement opgenomen. Wat blijkt: tussen de 55 - 60% heeft voorkeur voor een grondgebonden woning, het type woning dat ook binnen 'De Smaragd' wordt mogelijk gemaakt. Dit zijn 200 tot 210 huishoudens van de 360 extra huishoudens in Waalre in de periode 2015 - 2025. Binnen de harde plancapaciteit wordt in de behoefte voor 104 grondgebonden woningen voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 96 tot 106 grondgebonden woningen in harde plannen. De 46 grondgebonden woningen in 'De Smaragd' voorzien hiermee in een kwalitatieve actuele regionale behoefte naar grondgebonden woningen.

**Tabel 15: indicatieve additionele behoefte door huishoudenstoe- en afname in Waalre - woningtype**

Woningtype	Voorkeur grondgebonden	Voorkeur appartement
% huishoudens met voorkeur	55 - 60%	40 - 45%
Additionele behoefte 2015-2025	200 - 210	155 - 165
Harde plancapaciteit 2015-2025	104	117
Capaciteit plan 'De Smaragd'	46	0
Resultaat incl. 'De Smaragd'	50 - 60 tekort	35 - 50 tekort

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), WoON 2012. Bewerking Stec Groep (2015).

In de periode 2015 - 2025 bestaat er een additionele woonbehoefte van 35 tot 55 woningen in het landelijk woonmilieu. Plan 'De Smaragd' is gelegen in het buitengebied en voorziet daar in de behoefte aan dit woonmilieu. Hierin is 'De Smaragd' uniek ten opzichte van de andere harde plannen in de gemeente Waalre die voorzien in meer centrum-stedelijke/dorpse woonmilieus. In Waalre verwachten we op basis van de harde plancapaciteit inclusief plan 'De Smaragd' voor de periode 2015 - 2025 dat aan de behoefte aan dit woonmilieu goed voldaan kan worden (bijna geen overschot of tekort).

**Tabel 16: indicatieve additionele behoefte per jaar door huishoudenstoe- en afname in Waalre - woonmilieu**

Woonmilieu	Centrum-stedelijk	Buiten centrum	Groen stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen
% huishoudens met voorkeur	5-10%	15-20%	10-15%	45-50%	10-15%
Additionele behoefte 2015-2025	305 - 325				35-55
Harde plancapaciteit 2015-2025	221				0
Capaciteit plan 'De Smaragd'	0				46
Resultaat incl. 'De Smaragd'	85 - 105 tekort				Circa 0

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), WoON 2012. Bewerking Stec Groep (2015).

Voor CPO of een eigen bouwkvavel bestaat tot en met 2025 een additionele behoefte van 30 tot 40 woningen. Een deel van deze behoefte kan landen op de ruime kavels binnen het plan voor 'De Smaragd'.

<sup>18</sup> Voorkeuren uit Gemeentelijke rapportage woonbehoefteonderzoek Zuidoost-Brabant 2014: Woonbehoefte in Waalre (2014).

Tabel 17: indicatieve additionele behoefte door huishoudenstoe- en afname in Waalre – ontwikkeling

Ontwikkelingsvorm	Voorkeur projectbouw	Voorkeur CPO of eigen bouwkvavel
% huishoudens met voorkeur	80 - 85%	15 - 20%
Additionele behoefte 2015-2025	160 - 180	30 - 40
Harde plancapaciteit 2015-2025	104	0
Capaciteit plan 'De Smaragd'	6	40
Resultaat incl. 'De Smaragd'	50 - 70 tekort	0 - 10 overschot

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), WoON 2012. Bewerking Stec Groep (2015). Voorkeur bepaald binnen groep met voorkeur voor een koopwoning.

#### 4.2.2 Check Stec Groep: afweging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad

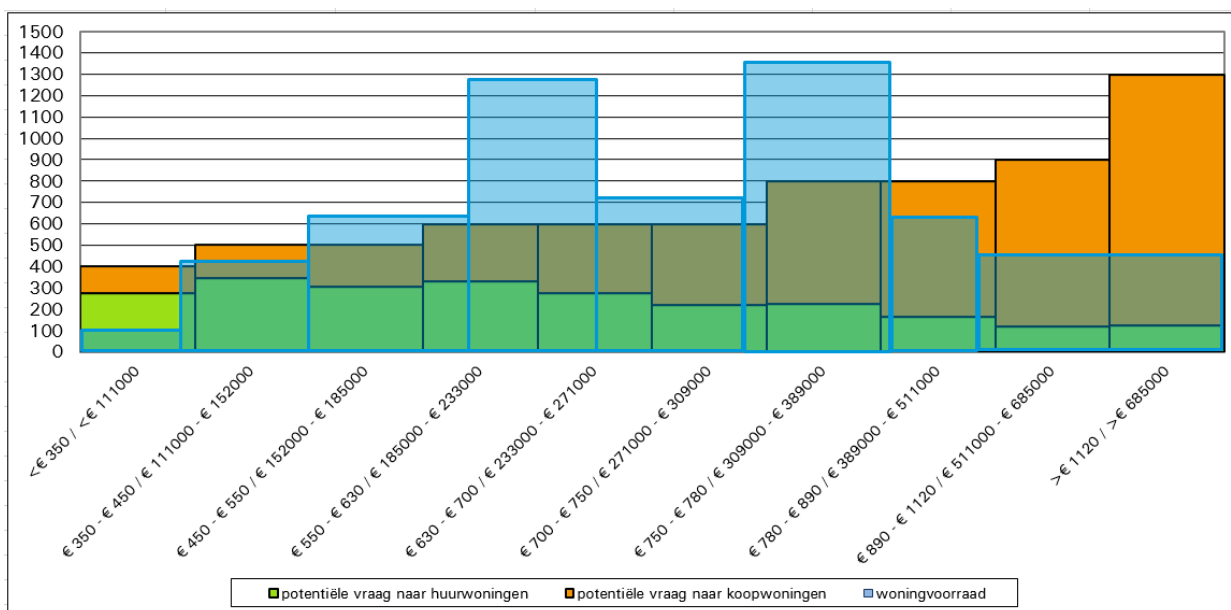
De Ladder vraagt ook om een sterke kwalitatieve afweging van uw project ten opzichte van de bestaande voorraad. Uitgangspunt: denken als 'langetermijnbelegger'. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Daarmee vormt het toekomstperspectief van de al bestaande Waalrese 'portefeuille' mede de basis voor de afweging van uw project. Denken als een belegger, noemen we dat.

Het draait in feite om twee vragen:

- De Ladder vraagt van u een sterke onderbouwing van nut en noodzaak van nieuwbouw ten opzichte van uw bestaande wijken, woningen en gebieden. Wat is zo gezien de marktruimte voor uw project?
- Welke typen producten, plekken, milieus en productmarktcombinaties versterken Waalre maximaal? De nieuwbouw die u toevoegt moet top zijn en een mooie uitbreiding zijn van 'het portfolio' dat er al is.

Uit ons marktruimtemodel blijkt: er is marktruimte voor dure woningen in de gemeente Waalre. Daarnaast is er een overmaat aan woningen in het middensegment; zie ons marktruimtemodel hierna. In het model zijn zowel huur- als koopwoningen meegenomen. We baseren ons op een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren met de huidige woningvoorraad naar prijssegment. In de gemeente Waalre zijn kortom meer huishoudens die in potentie een dure woning kunnen betalen, dan dat er woningen beschikbaar zijn.

Figuur 6: marktruimtemodel gemeente Waalre



Bron: Stec Groep (2015).

## UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Waalre ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van CFV, 2013 en woningvoorraad: CBS (2015). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Waalre (bron: CBS). De groene balken geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning en de oranje voor de koop. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur en koop door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van de geldende koop- en huurquotes (bron: Nibud, ministerie I&M, diverse hypotheekverstrekkers en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Huishoudens met een lager inkomen kunnen zich met huurtoeslag een duurdere woning permitteren die niet bij hun inkomen past. Daar staat tegenover dat huishoudens die nu de potentiële ruimte vormen voor de duurdere segmenten in de markt soms te goedkoop (scheef) wonen.

### 4.2.3 Check Stec Groep: afweging ten opzichte van alternatieve inbreidingslocaties

De Ladder vraagt ook om een afweging van andere locaties binnen de bestaande stedelijke structuur. Deze inbreidingslocaties moeten nog niet tot de harde plancapaciteit behoren, anders bedienen ze al een deel van de behoefte. Voor dit onderdeel hebben we door bureaustudie en het opvragen van informatie bij de gemeenten binnen het primaire (Waalre) en secundaire marktgebied (Eindhoven en Veldhoven) alternatieve locaties afgewogen.

Binnen Waalre zijn alle mogelijke inbreidingslocaties reeds opgenomen in de harde plannen. In Eindhoven en Veldhoven zijn alle inbreidingslocaties afgewogen aan de hand van enkele objectieve criteria (zie Laddertoets Trede 2). Binnen de secundaire marktregio zijn er geen zachte plannen die een landelijk woonmilieu aanbieden binnen de bestaande stedelijke structuur. Wanneer we de zachte plannen meenemen waar wel een groenstedelijk woonmilieu aangeboden wordt, dan resteren er 8 locaties binnen Eindhoven. Deze 8 locaties hebben we vervolgens nog vergeleken met De Smaragd op veiligheid, voorzieningenniveau, bereikbaarheid, het type woningen in de plannen en de milieu- en omgevingskwaliteit. De locaties die beter scoren dan 'De Smaragd' voorzien echter in een aantal grondgebonden woningen (109 stuks) dat het tekort aan harde plancapaciteit (3.855 stuks) in de secundaire marktregio niet overstijgt.

# 5 Laddertoets

In dit hoofdstuk maken we een expliciete Ladder-toets op uw project. We volgen letterlijk de drie treden van de Ladder, zoals het Bro artikel 3.1.6 die beoogt.

Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het zwaartepunt van de marktregio van de behoefte aan nieuwbouwwoningen waarin plan 'De Smaragd' wil voorzien is lokaal. Oftewel de gemeente Waalre en omliggende gemeenten. De primaire marktregio bestaat uit de gemeente Waalre zelf. Daarnaast vindt dynamiek plaats met de gemeente Eindhoven en in mindere mate met de gemeente Veldhoven. Dit is de secundaire marktregio.

In de periode 2015 - 2025 is er binnen de gemeente Waalre sprake van een additionele groei van circa 360 huishoudens. Uitgaande van een additionele woningbehoefte die gelijk is aan de huishoudensgroep betekent dit dat er in de periode 2015 - 2025 sprake is van een additionele woningbehoefte van 360 woningen. Voor de gehele marktregio bestaat in de periode 2015 - 2025 een additionele woonbehoefte van 12.405 woningen.

De huidige harde plancapaciteit binnen de marktregio bestaat uit 5.645 woningen. Na confrontatie met de additionele woonbehoefte betekent dit dat er nog ruimte is voor 3.855 woningen in harde plannen. Oftewel, kwantitatief voorziet 'De Smaragd' in een actuele regionale behoefte en is er geen overaanbod binnen de marktregio.

Binnen de gemeente Waalre voorziet plan 'De Smaragd' in de behoefte aan extra harde plannen. De additionele behoefte voor de periode 2015 - 2025 bedraagt op gemeenteniveau 360 woningen, terwijl er harde plannen zijn voor 221 woningen. Oftewel, kwantitatief voorziet 'De Smaragd' ook in een actuele lokale behoefte.

Omdat er sprake is van een kwantitatieve regionale behoefte leggen we bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte de focus op de gemeente Waalre. Het volgende valt op. Binnen de gemeente Waalre is ruimte voor de kwalitatieve uitwerking van plan 'De Smaragd'. De 6 goedkope rijwoningen in het koopsegment voorzien in een actuele regionale behoefte van 30 tot 50 woningen. In harde plannen zijn 16 woningen opgenomen waardoor er dus nog voldoende ruimte is voor dit type in de gemeente Waalre.

Voor de woningen in het dure segment bedraagt de totale additionele behoefte 100 tot 120 stuks. In harde plannen wordt al voor 80 woningen in deze behoefte voorzien. Hieruit blijkt dat 'De Smaragd' exclusief de Ruimte voor Ruimte-kavels past in de resterende additionele behoefte aan dit type woningen.

Inclusief de Ruimte voor Ruimte-kavels is er kans op een licht overschot. Kijkend naar de onderscheidende kwaliteiten van 'De Smaragd' ten opzichte van de harde plancapaciteit zal binnen dit plan een deel van de behoefte van huishoudens met een voorkeur voor een landelijk woonmilieu, mogelijkheden voor zelfbouw en grote kavels worden opgevangen.

## Conclusie:

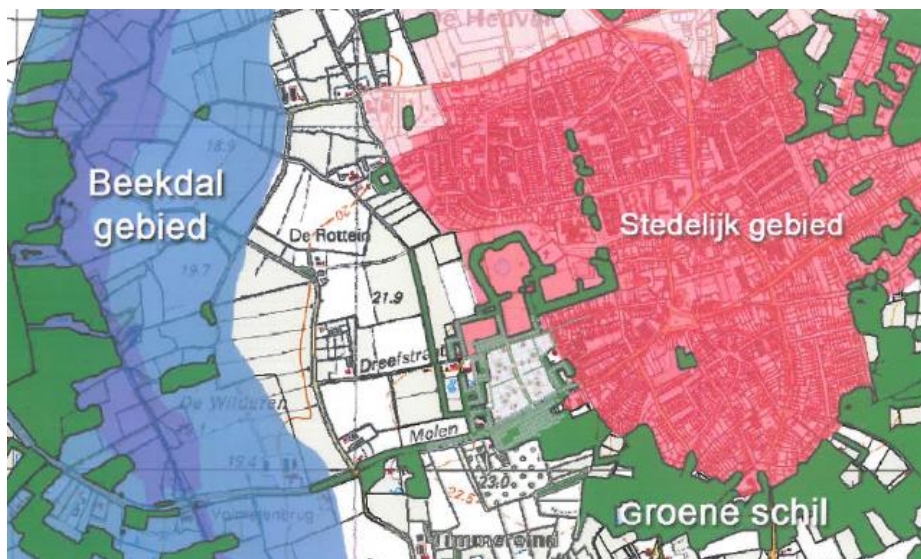
- Uw project 'De Smaragd' voorziet zowel in een kwantitatieve actuele regionale behoefte, als in een kwalitatieve behoefte in de gemeente Waalre.
- Indien de Ruimte voor Ruimte-kavels worden meegerekend, is er kans op een klein overschot aan dure koopwoningen in harde plannen, ten opzichte van de additionele behoefte.

Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: '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'. In feite dus het feitelijk fysiek bestaand gebied van Waalre.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Waalre (zie ook het kaartbeeld) constateren we dat uw project feitelijk buiten het bestaand stedelijk gebied van Waalre valt. 'De Smaragd' ligt in de groene schil tussen stedelijk en agrarisch gebied rondom Waalre. Wel sluit de projectlocatie aan op bestaande stedelijke bebouwing. Ook zijn enkele bebouwde percelen rondom de projectlocatie gelegen. De projectlocatie wordt opgebouwd vanuit 4 groene kamers als passende overgang van het agrarisch gebied naar de bebouwde kom. Door de grote kavels aan de rand van het plangebied te situeren ontstaat de uitstraling van een buurt met een lage bebouwingsdichtheid en een sterk groen karakter. project 'De Smaragd' is hierdoor complementair aan de groene schil rondom Waalre en geeft deze verder vorm.

**Figuur 7: bestaande ruimtelijke structuur Waalre en ligging van 'De Smaragd' daarbinnen**



Bron: presentatie planontwikkeling 'Molenstraat/ Dreefstraat voor Raadscommissie 7 juni 2012 (2012).

In lijn met het gedachtengoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking kijken we of er alternatieve inbreidingslocaties of leegstaand vastgoed beschikbaar zijn waar de actuele regionale behoefte kan landen. Binnen de gemeente Waalre zijn deze locaties niet beschikbaar. Alle inbreidingslocaties zijn al opgenomen in de planningslijst van de gemeente Waalre.

Wij kijken – verplicht volgens de Ladder – naar de afweging tussen uw project 'De Smaragd' en planologische ruimte in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen, die mogelijk de behoefte aan koopwoningen kunnen invullen. Ook nu is de planningslijst van de gemeente Waalre leidend<sup>19</sup>. We kijken naar de harde plancapaciteit die nieuwbouw van grondgebonden koopwoningen betreft.

<sup>19</sup> Bron: gemeente Waalre (2014), Planningslijst (op aanvraag).

Tabel 18: afweging inbreidingsplekken elders in Waalre in harde plancapaciteit t.o.v. 'De Smaragd'

Project	Bestemmingsplan	Bereikbaarheid (OV+auto)	Veiligheid	Niveau voorzieningen	Milieu en Omgevings- kwaliteit	Eindoordeel
Daslaan	Waalre-Dorp	0	+	0	-	0
Molenstraat (Kendix)	Waalre Dorp	0	+	0	-	0
Brabantiaarterrein	Wijz. Aalst	0	+	+	-	+
'De Smaragd'	Buitengebied	0	0	0	0	0

\* De status van bovengenoemde plannen is een onherroepelijk plan per 1 januari 2014.

Bron: Planningslijst gemeente Waalre (2014), bewerking Stec Groep (2015), op basis van objectieve criteria uit Ministerie van BZK (2012), Leefbaarometer en Goudappel Coffeng&Transumo (2015), Bereikbaarheidskaart.

De 'Smaragd' is het enige plan dat in het buitengebied ligt. De omgevingskwaliteit van de locatie is bovengemiddeld ten opzichte van de inbreidingsplekken in de harde plancapaciteit. De locaties laten geen extreme scores zien en scores daarmee allemaal gemiddeld. 'De Smaragd' scoort hierdoor relatief gezien niet beter maar ook niet slechter dan locaties in de harde plancapaciteit.

#### Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied binnen de secundaire marktregio zijn er niet of nauwelijks

Naast mogelijke alternatieve locaties in Waalre kijken we naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van Eindhoven en Veldhoven, de secundaire marktregio voor uw project. Op basis van gegevens van de gemeenten Eindhoven en Veldhoven is een inventarisatie met beoordeling gegeven op de (on)mogelijkheden die locaties en gebouwen bieden.

Voor de inventarisatie zijn alle locaties binnen een straal van circa 10 kilometer van uw projectlocatie in de gemeenten binnen de secundaire marktregio meegenomen. Dit betekent dat alle locaties binnen Eindhoven en Veldhoven zijn meegenomen.

Om vervolgens de geschiktheid van locaties te bepalen is gebruik gemaakt van de volgende criteria:

- Is de locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Kan op de locatie worden voorzien in een woonmilieu dat overeenkomt met 'De Smaragd' en deze behoefte ook bedienen? Dit betreft het **landelijk woonmilieu**?
- Biedt de locatie ruimte aan 46 woningen (op ruime kavels)?
- Is er al een (zacht)plan voor de locatie?
- Is de locatie beschikbaar?

Met bovenstaande criteria zijn **geen** locaties mogelijk geschikt om te voorzien in de actuele regionale behoefte die u in Waalre wilt faciliteren. Wanneer we locaties met een **groen stedelijk woonmilieu** meenemen (**in plaats van een landelijk woonmilieu**), dan zijn er 8 locaties die hiervoor geschikt zijn. Op onderstaand kaartbeeld zijn de locaties weergegeven. Voor deze locaties zijn nog geen harde plannen. Wel zijn alle locaties opgenomen in de lijst met zachte plannen van de gemeente Eindhoven.

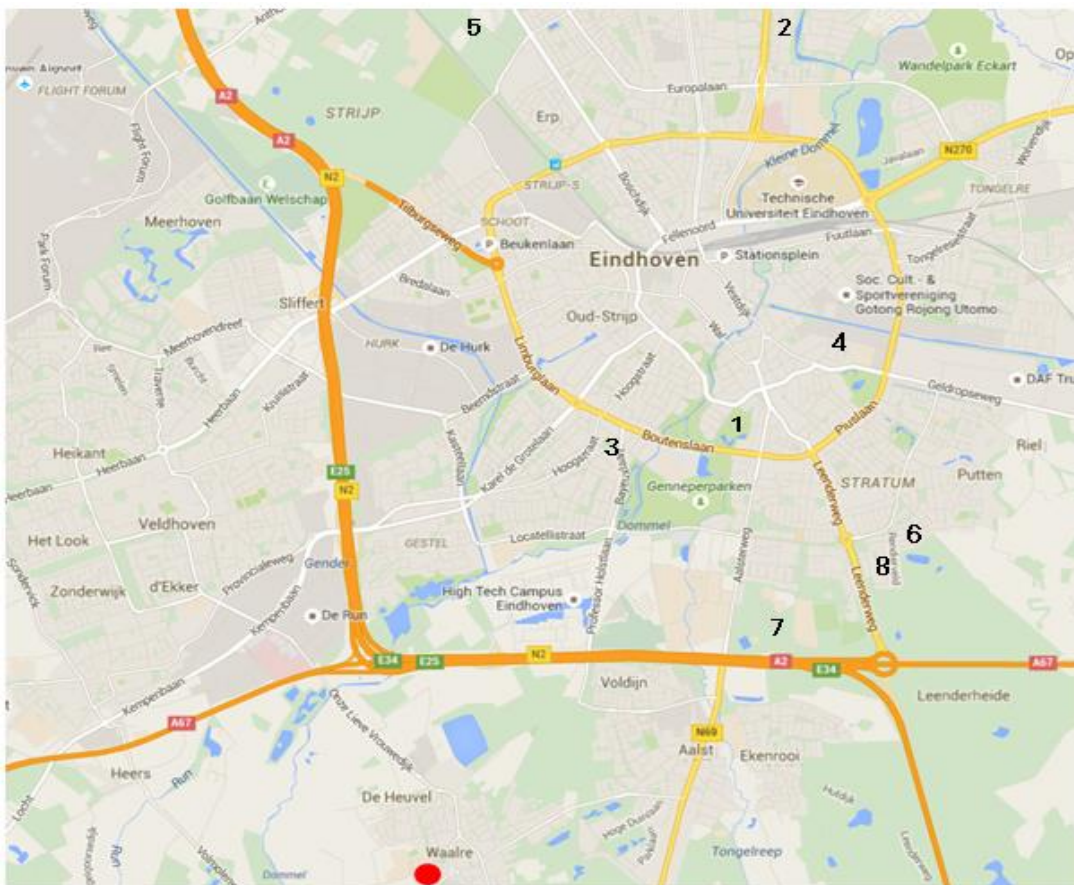
**Tabel 19: Alternatieve locaties zonder harde planstatus in bestaand stedelijk gebied in Veldhoven en Eindhoven met groenstedelijk woonmilieu**

Locatie	Wijk	Aantal woningen te realiseren	Soortgelijk plan?	Bereikbaarheid (OV+auto)	Veiligheid	Niveau voorzngn	Milieu en Omgevingskwaliteit	Eindoordeel
1. A.Thijmlaan fase 1+2	Elzent-Zuid	46, vooral appartementen	Nee	+	-	+	-	-
2. Coriolanuspad	Oude Gracht West	54, onbekend welk type	Wel ggb	+	-	+	-	-
3. Sibeliuslaan (ROC)	Rapenburg	58, voornamelijk appartementen	Nee	+	-	+	-	-
4. v. Wassenhovestraat/ Augustinia	Irisbuurt	60 grondgebonden woningen	Wel ggb	+	-	+	+	+
5. Vredeoord (1+2+3)	Vredeoord	170, wordt nog uitgewerkt	Wel ggb	0	-	+	-	-
6. Schutterbosch A	Schutterbosch	33, grondgebonden woningen	Wel ggb	+	-	0/-	-	0/-
7. Eikenburg	Eikenburg	103 kloosterlofts	Nee	0/+	-	0	0	-
8. Schutterbosch B	Schutterbosch	16, grondgebonden woningen	Wel ggb	+	-	0/-	-	0/-

\* De status van bovengenoemde plannen is (nog) zacht per 1-1-2015.

Bron: Gemeente Eindhoven, Gemeente Veldhoven (2015), bewerking Stec Groep (2015), op basis van objectieve criteria uit Ministerie van BZK (2012), Leefbaarometer en Goudappel Coffeng&Transumo (2015), Bereikbaarheidskaart.

**Figuur 8: mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de secundaire marktregio**



Bron: gemeente Eindhoven (2015), gemeente Veldhoven (2015), bewerking Stec Groep (2015). 1: A. Thijmlaan ; 2: Coriolanuspad ; 3: Sibeliuspad ; 4: Van Wassenhovestraat/ Augustinia ; 5: Vredeoord ; 6: Schutterbosch A ; 7: Eikenburg ; 8: Schutterbosch B.



Op basis van de behoefte naar landelijke woonmilieus zijn er geen locaties die als alternatief kunnen dienen voor De Smaragd. Wanneer we kijken naar binnenstedelijke locaties met een groenstedelijk woonmilieu, dan is het aantal alternatieve locaties beperkt tot 8 en scoren de meeste locaties minder goed op zelfde mogelijkheden tot grondgebonden woningen, veiligheid, bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en de milieu- en omgevingskwaliteit. Bovendien is er op het niveau van de marktregio (primaair en secundair) een tekort aan harde plannen voor woningen. Dit tekort is groter dan de alternatieve locaties in de secundaire marktregio zouden kunnen bedienen. Daarom denken wij dat deze acht alternatieve inbreidingslocaties minder geschikt zijn dan De Smaragd de marktregio.

#### Conclusie:

- 'De Smaragd' is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Wel sluit de projectlocatie aan op bestaand stedelijk gebied en is het plan complementair aan de groene schil rondom Waalre.
- Er zijn geen alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied in Waale waar de actuele regionale behoefte kan worden opgevangen.
- 'De Smaragd' is het enige plan dat in het buitengebied ligt. De omgevingskwaliteit van de locatie is bovengemiddeld ten opzichte van de inbreidingsplekken in de harde plancapaciteit.
- De locaties in Waalre laten geen extreme scores zien en scoren daarmee allemaal gemiddeld. 'De Smaragd' scoort hierdoor relatief gezien niet beter maar ook niet slechter dan locaties in de harde plancapaciteit.
- Binnen de secundaire marktregio (Eindhoven en Veldhoven) zijn op basis van een inventarisatie 8 locaties die mogelijk geschikt zijn om in de behoefte van uw plan te voorzien, wanneer we naast nieuwbouw in landelijke woonmilieus ook kijken naar nieuwbouw in groenstedelijke woonmilieus. Al deze locaties zijn al opgenomen in de lijst met zachte plannen van de gemeente Eindhoven. Er is in de regio echter een tekort aan harde plancapaciteit, zowel in de gemeente als in de secundaire marktregio. Dit tekort is groter dan de acht inbreidingslocaties zouden kunnen bedienen. Deze andere locaties zijn hiermee geen alternatief voor De Smaragd.

Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

We constateerden zojuist dat uw project aan 'De Smaragd' is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. In lijn met de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen kijken we hier of de locatie passend is ontsloten.

Uw project trekt vooral alleenstaanden en stellen in de middelbare en oudere leeftijdsgroepen. U trekt in principe geen huishoudens met een zorgindicatie maar mogelijk wel huishoudens met redelijke tot beperkte mobiliteit. Dit bepaalt welk type ontsluiting nodig is op deze plek.

'De Smaragd' is goed ontsloten voor autoverkeer. 'De Smaragd' is gelegen aan de Molenweg; een belangrijke ontsluitingsroute tussen Waalre en Veldhoven. De A2 en A67 liggen op zo'n 10 autominuten.

Ook de OV-ontsluiting is redelijk. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 7 minuten lopen van de projectlocatie aan De Bus. Vanaf deze halte rijdt lijn 471 ieder half uur richting Veldhoven of Aalst. Verder ligt op 10 minuten lopen de bushalte Bergstraat. Vanaf deze halte rijden bus 7 en 477. Bus 7 rijdt ieder half uur naar Eindhoven en bus 477 naar Valkenswaard. In Eindhoven is een treinstation met aansluiting op het landelijke spoornetwerk.

De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed. Met een korte wandeling van circa 200m is de kern van Waalre met diverse voorzieningen te bereiken. Daarnaast is er langs de Molenstraat een vrijliggend fietspad aanwezig waardoor de projectlocatie ook per fiets goed bereikbaar is.

#### Conclusie:

- Trede 3 moet worden afgelopen, omdat uw project niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

- Daarbij is uw project passend, multimodaal ontsloten. De autobereikbaarheid en ontsluiting is goed. Per OV is de locatie redelijk goed ontsloten en te voet en per fiets is de bereikbaarheid en ontsluiting goed te noemen.

# Bijlage A

## Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel [37.6](#) van deze Verordening.

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;
- de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, Besluit ruimtelijke ordening);
- locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

## Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

### 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
  - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
  - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
    - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

## 7.8 Ruimte-voor-Ruimte

1. In afwijking van artikel [7.7](#) eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
  - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel [3.2](#) (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
  - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
  - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

## Artikel 9 Integratie stad - land

### 9.1 Gebieden Integratie stad - land

1. In afwijking van artikel [4.2](#) (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:
  - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
  - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
  - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste

- omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;
  - d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel [2](#), vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel [5](#) (EHS) van toepassing is.
3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel [4.3](#) tot en met artikel [4.11](#) van overeenkomstige toepassing.

## 9.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

1. In afwijking van artikel [6.7](#), eerste lid, en artikel [7.7](#), eerste lid, (wonen) kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
  - b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
  - c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikelen [6.8](#) en artikel [7.8](#) (Ruimte-voor-Ruimte).
2. Artikel [3.1](#), tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging) is niet van toepassing.

# Bijlage B

**Tabel A: aantal woningen in plannen ten opzichte van benodigde plancapaciteit 2014-2023 RRO Zuidoost-Brabant**

Gemeente	Benodigde capaciteit (uit RRO)	Capaciteit in plannen	W.v. harde capaciteit	W.v. zachte capaciteit
Eindhoven	5.935	6.900	3.800	3.100
Veldhoven	2.880	1.750	1.625	125
Waalre	1.040	760	275	485
<b>Totaal marktregio</b>	<b>9.855</b>	<b>9.410</b>	<b>5.700</b>	<b>3.710</b>

Bron: provincie Noord-Brabant (2014) RRO van Zuidoost-Brabant, bewerking Stec Groep (2015). Behoeftte is afgerond op 5-tallen.

Volledige gemeenten (ook buiten straal 10km) meegenomen in tabel.

**Tabel B: confrontatie plancapaciteit met indicatie additionele woningbehoefte in gemeente Waalre**

Periode 2015-2025	Harde plancapaciteit <sup>20</sup>	Zachte plancapaciteit	Totaal
Plan­capaciteit	221	460	681
Additionele woningbehoefte door huishoudensgroei			360

Bron: gemeente Waalre (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep (2014). Behoeftte is afgerond op 5-tallen.

**Tabel C: referentieprojecten nieuwbouwwoningen Noord Brabant**

Project	Programma	Herkomst kopers	Afzetverloop	U.s.p's	Gesproken makelaar
Villapark Reeburg (Vught)	8 woningen, woonoppervlakte van 193m <sup>2</sup> , kaveloppervlakte van 500-702m <sup>2</sup> . Prijzen van € 699.000 tot € 849.000.	Ongeveer 1/3 komt uit de gemeente zelf, 1/3 uit omliggende gemeenten en 1/3 is bovenlokaal.	Afzet gaat op dit moment erg goed, sterk boven verwachting. De aanloop was slechter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kwalitatief hoofwaardige afbouw, zeer compleet.</li> <li>Ligging in het groen en nabij uitvalswegen.</li> <li>PMC voor Vughtse begrippen uniek.</li> </ul>	Lelieveld Makelaardij - Robin Scholten.
Buitenhof (Tilburg)	95 woningen, fase 4: 17 woningen, kaveloppervlakte 132 – 301m <sup>2</sup> . Prijzen van € 185.000 tot € 299.000.	Ongeveer 90% komt uit de gemeente zelf en 10% uit omliggende gemeenten. Buitenhof ligt bij de Reeshof en vormt daarmee een hele lokale markt.	De afzet gaat boven verwachting goed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groen wonen, vlakbij uitvalswegen.</li> <li>Goed geprijsd en goede architectuur.</li> </ul>	Van de Water Groep – Roxanne Clemens.
Boswachterij (Dorst)	85 woningen en 3 kavels. Woonoppervlakte 100 – 230m <sup>2</sup> . Kavels van 822 – 905m <sup>2</sup> . Prijzen van kavels: € 387.500 tot € 425.000 en woningen € 197.000 tot € 947.500.	Meerderheid binnen een straal van 15 kilometer. Vooral veel mensen uit Breda en Oosterhout. Ongeveer 20% lokaal, 60% omliggende gemeenten (regionaal) en 20% bovenlokaal.	Goed, start verkoop begin februari (2015). 70 van de 90 woningen direct gereserveerd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijzondere architectuur (Efteling stijl).</li> <li>Ruime percelen met vrije uitkijk (plein, groen).</li> <li>Nabij uitvalswegen.</li> </ul>	Van de Water Groep – Roxanne Clemens.

<sup>20</sup> Uitsluitend plannen in de periode 2015 - 2025 met een juridisch onherroepelijke of vastgestelde status (zoals weergegeven in de planningslijst van de gemeente Waalre).

Haarens Buiten (Haaren)	5 kavels, keuze uit kavel of kavel met villa: 165m <sup>2</sup> . Kaveloppervlakte van 375-761m <sup>2</sup> . Prijzen van kavels: € 149.000 tot € 279.000, kavels met villa: € 400.500 tot € 520.000.	Herkomst van de kopers is ongeveer 50% lokaal en de overige 50% binnen een straal van 20 tot 30 kilometer.	De afzet is redelijk tot goed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzieningen uitstraling gecombineerd met rust en ruimte.</li> </ul>	Lelieveld Makelaars – anoniem.
-------------------------	--	--	--------------------------------	--	--------------------------------

**Tabel D: Groslijst van alternatieve locaties Eindhoven en Veldhoven (nog geen afwegingskader/prioritering plaatsgevonden)**

Naam	Wijk	centrum-stedelijk	Huidig gebruik	Staat	#
Tongelstraat 32 ('t Drankurgel)	Irisbuurt	buiten-centrum	Wonen (bestemming onherroepelijk)	Braak	40
Hoefkestraat (garage)	Rochusbuurt	buiten-centrum	Wonen (bestemming onherroepelijk)	Leegstaand	13
St. Jorislaan (Blauwververij)	Rochusbuurt	buiten-centrum	Wonen	Leegstaand	32
Rees/Roelofs/Rogmanpad, Poggen	Burghplan	buiten-centrum	Wonen	in gebruik	20
Schutterbosch B	Gijzenrooi	groen stedelijk	Wonen	in gebruik	19
Cornelis Krusemanstraat	Doornakkers-West	buiten-centrum	garageboxen en woondoeleinden	In gebruik	25
Tongelresestraat 363 en 365	Doornakkers-West	buiten-centrum		in gebruik	20
Boschdijk 263-291 (Leenbakker)	Limbeek-Noord	buiten-centrum	Wonen		20
Lijmbeekstraat 199	Limbeek-Noord	buiten-centrum	Wonen	sloop bestaande bebouwing	17
Nieuw Fellenoord 12	Hemelrijken	buiten-centrum	Gemengd		34
Van Kinsbergenstraat 13	Hemelrijken	buiten-centrum		Leegstaand	28
Europalaan 3-5	Kronehoef	buiten-centrum	Maatschappelijke doeleinden, afwijkingsbesluit voor wonen	Leegstaand	10
Oude Torenstraat 17	Oude Toren	buiten-centrum	Maatschappelijke Doeleinden	Leegstaand	24
Strijpsestraat/vh Paulushuis	Philipsdorp	buiten-centrum	Maatschappelijk	Leegstaand	11
Johannes Buijslaan 48 t/m 56	Lievendaal	buiten-centrum	Wonen	in gebruik	11
Strijp R/fase 1	Zwaanstraat	buiten-centrum	Wonen	Braak	28
Akkerstraat/Ploegstraat (vh school)	Schrijversbuurt	buiten-centrum	Wonen	In gebruik	21
Hoogstraat/Ph.deGoedelaan/P aling	Oude Spoorbaan	buiten-centrum	Wonen	In gebruik	30
M.van Bourgondiëlaan (Engelsbergen)	Hagenkamp	groen stedelijk	Wonen	Gereed	35
Karel de Grotelaan 355 grafi.school	Blaarthem	buiten-centrum	Maatschappelijke doeleinden	Leegstaand	50
Breitnerstraat (Iristuinen/Irishof)	Irisbuurt	buiten-centrum	Wonen	Braak	25
Pastoor Sickingstraat fase 1	Joriskwartier	buiten-centrum	Wonen		65
A.Thijm laan (Den Elzent) fase 1 + fase2	Elzent-Zuid	groen stedelijk	Wonen	Leegstaand	46
Jonckbloetlaan	Elzent-Zuid	groen stedelijk	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	16
Boulevard-Zuid	Nieuwe Erven	buiten-centrum	Centrum	nog (tijdelijk) in gebruik	64
Dommelhofstraat 1F	Villapark	buiten-centrum			30
Rustenburgerstraat e.o.	Doornakkers-West	buiten-centrum			5
Boschdijk 7-21	Woensel-West	buiten-centrum	Wonen	Leegstaand	108
Kronehoefstraat 1	Hemelrijken	buiten-centrum	Gemengd		93
Nansenstraat (Bucherhoren)	Oude Toren	buiten-centrum			14

Coriolanuspad	Oude Gracht West	groen stedelijk	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	54
Gerretsonlaan	Prinsejagt	groen stedelijk	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	35
Strijp S Veld F Vista bij NatLab A-C	Philipsdorp	buiten-centrum		industrieel erfgoed	104
Strijp S Veld R Spoorzone Blok 63	Philipsdorp	buiten-centrum			100
Noord Brabantlaan 2	Drents Dorp	buiten-centrum	Gemengd	nog (tijdelijk) in gebruik	38
Strijp R/Zwaanstraat fase 1	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	80
Sibeliusslaan (ROC)	Rapelenburg	groen stedelijk	Wonen	Leegstaand	58
Van Wassenhovestraat/ Augustinia	Irisbuurt	groen stedelijk	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	60
Biesterdswarsweg 1-3	Bloemenplein	buiten-centrum		nog (tijdelijk) in gebruik	24
Le S.ten Broeklaan/Hofdijkstraat	Bloemenplein	buiten-centrum	Wonen	Braak	70
Floraplein	Kruidenbuurt	buiten-centrum	bestemmingsplan herzien moet worden, in 2015 in procedure	Braak	116
Animali	Roosten	groen stedelijk	Wonen	Braak	12
Leenderweg 295-297	Kruidenbuurt	buiten-centrum	Wonen	Leegstaand	18
Tongelresetraat 83 (meubelzaak verouden)	Villapark	buiten-centrum	wijzigen bouwvergunning	Leegstaand	14
Vredeoord	Vredeoord	groen stedelijk	Maatschappelijk	Braak	40
Vitruviusweg (pastorie)	Prinsejagt	groen stedelijk			11
Strijp S Veld F Vista bij NatLab C-D	Philipsdorp	buiten-centrum			51
Strijp S Veld F Vista bij NatLab E-G	Philipsdorp	buiten-centrum			62
Strijp S Veld G Space S	Philipsdorp	buiten-centrum	Gemengd	Braak	200
Strijp R/Zwaanstraat fase 1	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	26
Boutenslaan/Hoogstraat Zuid	Oude Spoorbaan	buiten-centrum			250
Gagelbosch gebouw A en B	Bennekel-West, Gagelbosch	buiten-centrum	Wonen	Braak	150
Stuiverstraat 82-88 Hof v Boelaers	Irisbuurt	buiten-centrum	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	56
Hofdijkstraat	Bloemenplein	buiten-centrum			25
Schutterbosch A	Schutterbosch	groen stedelijk		nog in gebruik	33
Schutterbosch B	Schutterbosch	groen stedelijk	Wonen	nog in gebruik	16
Nachtegaallaan NRE-terrein	Villapark	buiten-centrum		nog in gebruik	25
Vredeoord	Vredeoord	groen stedelijk	Maatschappelijk	Braak	70
Strijp S Veld G Space S	Philipsdorp	buiten-centrum	Gemengd	Braak	200
Willaertplein	Bennekel-Oost	buiten-centrum	Bedrijfsdoeleinden en Centrumdoeleinden	Braak	14
Eikenburg	Eikenburg	groen stedelijk	Maatschappelijk	In gebruik	103
Schutterbosch A	Schutterbosch	groen stedelijk		nog in gebruik	33
Vredeoord	Vredeoord	groen stedelijk	Maatschappelijk	Braak	40
Strijp S Veld H Veembeouw rooftop	Strijp	buiten-centrum		Leegstaand	20
Strijp S veld J Kashba	Strijp	buiten-centrum		Leegstaand	40
Schutterbosch A	Schutterbosch	groen stedelijk		nog in gebruik	33
Rustenburgstraat e.o.	Doornakkers-West	buiten-centrum			10
Vredeoord	Vredeoord	groen stedelijk	Maatschappelijk	Braak	60
Strijp S Veld Q Spoorzone	Philipsdorp	buiten-centrum		Industrieel erfgoed	90
Strijp R/Zwaanstraat fase 2	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	96
Strijp R/Zwaanstraat fase 3	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	98
Strijp R/Zwaanstraat fase 5	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	20
Schutterbosch B	Schutterbosch	groen stedelijk		nog in gebruik	16
Rustenburgstraat e.o.	Doornakkers-West	buiten-centrum			10
Vredeoord	Vredeoord	groen stedelijk	Maatschappelijk	Braak	60



Schutterbosch B	Schutterbosch	groen stedelijk		nog in gebruik	16
Strijp S Veld I Condotoren	Philipsdorp	buiten-centrum		nog in gebruik	160
Strijp R/Zwaanstraat fase 4	Philipsdorp	buiten-centrum	Wonen	Braak	108
Strijp S Veld K Einstein	Philipsdorp	buiten-centrum		Industrieel erfgoed	250
Begijnhof 35 (esplénada)	Binnenstad	Centrum Stedelijk	Gemengd	Leegstaand	17
Geldropseweg 4	Binnenstad	Centrum Stedelijk	Gemengd	Leegstaand	52
Oranjestraat 2A	Bergen	Centrum Stedelijk	Kantoor/cultuurhistorie	in gebruik	11
Stationsdistrict Zuidoost/Lichthove	Binnenstad	Centrum Stedelijk	Horeca	Leegstaand	390
Vestdijk 9 (groene toren)	Binnenstad	Centrum Stedelijk	Horeca	in gebruik	200
Willemstr 17-23/ H Geeststr 17-25	Bergen	Centrum Stedelijk	Gemengd/wonen	in gebruik	69
Mathildelaan Philips Lighting Philips Lighting fase 1	Witte Dame	Centrum Stedelijk	Gemengd	Leegstaand	550
Mathildelaan Philips Lighting Philips Lighting fase 1A +B	Witte Dame	Centrum Stedelijk	Gemengd	Leegstaand	140
Pastoor Petersstraat 170	Fellenoord	Centrum Stedelijk	Kantoor	Leegstaand	182
Vestdijk/Havenstr/Schellen (fase 1)	Irisbuurt	Centrum Stedelijk	Wonen		94
Stationsdistrict Zuidoost/Lichthove	Fellenoord	Centrum Stedelijk	Dienstverlening		200
Stationsdistrict Zuidoost/Lichthove	Fellenoord	Centrum Stedelijk	Dienstverlening		80
Stationsdistrict Zuidoost/VVV	Fellenoord	Centrum Stedelijk	Dienstverlening		150
Stationsdistrict (overig)	Fellenoord	Centrum Stedelijk	Dienstverlening		0
DAF ensemble (Picuskade)	Lakerlopen	Centrum Stedelijk			212
GeldropsewegGeldropseweg 2e/f (loc. Frencken)	Binnenstad	Centrum Stedelijk	Gemengd	Leegstaand	15
TUE terrein Potentiaal Ehoog	TU-terrein	Centrum Stedelijk	Maatschappelijk	Leegstaand	430
Kanaaldijk Zuid (TCN)	Irisbuurt	Centrum Stedelijk	Wonen	Braakliggend	37
DAF ensemble (Picuskade)	Lakerlopen	Centrum Stedelijk			36
TUE terrein nieuwbouw	TU-terrein	Centrum Stedelijk	Maatschappelijk		300
Spijndhof	Bergen	Centrum Stedelijk	Wonen	In gebruik	15
Bloemenbuurt Zuid fase 3 Blok A	Bloemenplein	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	66
Bloemenbuurt Zuid fase 3 Blok E	Bloemenplein	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	14
Vredesplein fase 1 blok 7	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	24
Vredesplein fase 2 blok 5 + blok 6 +blok12	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	58
Celsiuspleinbuurt	Erp	buiten-centrum	Wonen	Nog (tijdelijk) in gebruik	100
Karel de Grotelaan (Aireycomplex)	Bennekel-West, Gagelbosch	buiten-centrum	Wonen	Braak	82
Vredesplein fase 3 blok 3	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	50
Vredesplein fase 3 blok 4	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	51
Celsiuspleinbuurt	Erp	buiten-centrum	Wonen	Nog (tijdelijk) in gebruik	100
Vredesplein fase 4 blok 1	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	19
Vredesplein fase 4 blok 2	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	32
Kruidenbuurt fase 4	Kruidenbuurt	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	206
Vredesplein fase 5 blok 9	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	38
Vredesplein fase 5 blok10	Hemelrijken	buiten-centrum	Wonen	Nog in gebruik	45
Celsiuspleinbuurt	Erp	buiten-centrum	Wonen	Nog (tijdelijk) in gebruik	100
Celsiuspleinbuurt	Erp	buiten-centrum	Wonen	Nog (tijdelijk) in gebruik	100
Tongelresche Akkers Plan 13C + 14B	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	28
Meerhoven Landhof kavel 1A/Schippers	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	40
Meerhoven Landhof kavel 5 CPO	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	16

Meerhoven Landhof kavel 8-9-10	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	40
Tongelresche Akkers Plan 5	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	102
Tongelresche Akkers Plan 14A symphonie	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	12
Meerhoven Landhof kavel 2	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	10
Meerhoven Landhof fase1/kavel4 CPO	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	18
Meerhoven Waterrijk Hof 1 waterlinie	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	42
Meerhoven Waterrijk Hof 11B	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	30
Meerhoven Waterrijk Hof 2B-2C	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	58
Tongelresche Akkers Plan 4B	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	40
Meerhoven Landhof kavel 2	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	10
Meerhoven Landhof kavel 8-9-10	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	32
Meerhoven Bosrijk Uilenburcht cluster 9	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen		15
Meerhoven Meerrijk fase1 clusterA/A1+clusterB/B1 + cluster B/B2	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	52
Tongelresche Akkers Plan 11 cpo + plan 11 ivs	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	42
Meerhoven Waterrijk Hof 11A	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	74
Meerhoven Bosrijk Beekloper cluster 14	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen		15
Meerhoven Meerrijk	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	34
Tongelresche Akkers plan 7	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	111
Meerhoven Landhof kavel 8-9-10	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	32
Meerhoven Waterrijk Hof 2A Waterfront	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	60
Meerhoven Bosrijk Bosrand cluster 7 + cluster10 + cluster15	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen		26
Meerhoven Meerrijk fase 3, cluster c + C3	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	39
Meerhoven Waterrijk 8A+8B	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	120
Meerhoven Waterrijk Hof 7a, 4AB, 9AB, diverse IVS	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	10
Meerhoven Bosrijk bosrand cluster 1 + Waterrand cluster 2d	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	87
Meerhoven Meerrijk Meerrijk fase 2A clusterD/D2 + fase 3 cluster C6	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	56
Meerhoven Meerrijk Meerrijk fase 3 cluster C7	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	50
Tongelresche Akkers Plan 6	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	74
Meerhoven Waterrijk Hof 7a, 4AB, 9AB, diverse IVS	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	20
Meerhoven Bosrijk Bosven cluster 5	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	40
Meerhoven Meerrijk	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	35
Meerhoven Meerrijk fase 4/cluster B/B7	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	84
Tongelresche Akkers plan 9 (west)	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	80
Meerhoven Waterrijk Hof 5b afbouw (waterlinie)	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	30
Meerhoven Waterrijk hof 7a,4ab,9ab diverse IVS	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	20

Tongelresche Akkers plan 9 (oost)	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	35
Meerhoven Waterrijk Hof 7A+4AB+9AB	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	25
Meerhoven Bosrijk Dieperbos cluster 17+18	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	45
Tongelresche Akkers Plan 8	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	48
Meerhoven Waterrijk Hof 7B Waterwijk CPO kleinschalig	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	40
Meerhoven Waterrijk Hof 7A+4AB+9AB diverse IVS	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	25
Meerhoven Bosrijk beekloper cluster 14	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen		15
Tongelresche Akkers Plan 10	Tongelresche Akkers	groen stedelijk	Wonen	Braak	43
Meerhoven Waterrijk Hof 7A+4AB+9AB diverse IVS	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	25
Meerhoven Bosrijk Bosven cluster 3	Meerhoven	groen stedelijk	Wonen	Braak	20
Leuskenhei		buiten-centrum	Gemengd	Braak	61
Slot Oost		groen stedelijk		Braak	
Libra Zonderwijk		buiten-centrum			25
Kemphaan		buiten-centrum	Wonen	Braak	22
Meerstraat		buiten-centrum	Wonen	bebouwd	550
Schippershof		groen stedelijk	Wonen	nog (tijdelijk) in gebruik	94
Van Gerwenterrein		buiten-centrum	Industriefunctie	nog (tijdelijk) in gebruik	
Springplank		buiten-centrum	Bijzondere doeleinden I' en 'Verkeersdoeleinden	Braak	110
TNT-locatie		buiten-centrum	Optie woningbouw	leegstaand	

Bron: Gemeente Eindhoven (2015), gemeente Veldhoven (2015), bewerking Stec Groep (2015).