

**stec
groep**



Aanvullende notitie Ladder woonplannen Valkenswaard

Stec Groep aan gemeente Valkenswaard

Jan Paul Stouten, Peter van Geffen en Bouke Timmen
september 2015

Aanvullende
notitie Ladder
woonplannen
Valkenswaard

Stec Groep aan gemeente Valkenswaard

Jan Paul Stouten, Peter van Geffen en Bouke Timmen
9 september 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Opdracht aan Stec Groep	2
1.2	Notitie Bureau Stedelijke Planning	2
2	Onze visie op correcte uitgangspunten Ladder woonplannen Valkenswaard	3
2.1	Afbakening marktregio	3
2.2	Berekening regionale behoefte aan woningen (trede 1)	5
2.3	Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)	6
3	Reactie op Ladderonderbouwing Dommelkwartier BSP	9
3.1	Afbakening BSP-regio sluit niet aan bij RRO-afspraken waardoor het niet aansluit bij regionale afstemming op Ladder	9
3.2	BSP-cijfers wijken onverklaarbaar af van provinciale huishoudens- en woningvoorraadprognose	9
3.3	Vraagaanbodconfrontatie BSP-cijfers duidt op overaanbod in de primaire marktregio	9
3.4	Berekening behoefte groenstedelijke woonmilieus BSP opvallend hoog en niet onderbouwd	10
3.5	Dommelkwartier zeker niet enige zachte plan in de regio dat kan voorzien in de behoefte naar groenstedelijke woonmilieus	10
3.6	Keuze zoekcriteria BSP leidt tot eenzijdige afweging in voordeel Dommelkwartier	11

1 Inleiding

1.1 Opdracht aan Stec Groep

Stec Groep is eerder dit jaar door de gemeente Valkenswaard gevraagd om onafhankelijk en objectief onderzoek te doen en advies te geven over de wijze waarop de gemeente zorgvuldig en goed de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking afloopt bij haar woningbouwprojecten en dit te vertalen in een afwegingskader. Het ging daarbij niet om een beoordeling van individuele plannen.

Stec Groep heeft voor deze opdracht in intensieve samenwerking met de gemeente Valkenswaard de volgende stappen gezet:

- Marktanalyse, behoefteraming.
- Doorlichten alle plannen, braakliggende locaties en (toekomstig) leegstaand vastgoed.
- Vertalen bevindingen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Presentatie van onze bevindingen.
- Advies over de strategische keuzes van de gemeente en rapportage.

Dit heeft geresulteerd in ons rapport van 27 juli 2015. De rapportage bevat de adviezen van Stec Groep als onafhankelijke deskundige in opdracht van de gemeente. Daarnaast hebben we 27 augustus met de gemeenteraad onze resultaten gepresenteerd en nadere toelichting gegeven.

Stec Groep is zojuist gevraagd vanuit deze basis mee te kijken naar een van de mogelijke woningbouwlocaties in Valkenswaard: Dommelkwartier. Daar gaat deze aanvullende notitie over.

1.2 Notitie Bureau Stedelijke Planning

Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft in opdracht van de ontwikkelaar(s) van de woningbouwlocatie Dommelkwartier een mogelijke Ladderonderbouwning opgesteld voor het Dommelkwartier. Daarbij gaat BSP onder andere in op de woningbehoefte in Valkenswaard. Volgens BSP zou er behoefte bestaan aan het Dommelkwartier. De bevindingen van BSP wijken erg af van de uitkomsten van het door Stec Groep uitgevoerde onderzoek. In een aanvullende notitie (21 augustus 2015) gaat BSP in op de verschillen tussen beide onderzoeken.

Zoals aangegeven, staat in het door Stec Groep uitgevoerde onderzoek/advies niet het individuele plan centraal, maar de woningmarkt en woningbouwplannen en/of -locaties in Valkenswaard als geheel. Dit in tegenstelling tot het door BSP uitgevoerde onderzoek. Daarmee is de insteek van beide onderzoeken wezenlijk anders.

In deze notitie geven wij onze reactie op de bevindingen van BSP en gaan wij in op de door BSP opgestelde Ladderonderbouwning voor het Dommelkwartier.

2 Onze visie op correcte uitgangspunten Ladder woonplannen Valkenswaard

De BSP-notitie 'Dommelkwartier Valkenswaard aanvullende notitie' gaat in op de verschillen tussen de door Stec Groep en BSP uitgevoerde onderzoeken. De BSP-notitie is opgebouwd uit drie onderdelen. In dit hoofdstuk lopen we deze onderdelen systematisch af en lichten stap voor stap de door ons gehanteerde onderzoeksbenadering toe.

2.1 Afbakening marktregio

Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. We leggen in dit kader graag nogmaals en meer uitputtend uit waarom de gemeente Valkenswaard de marktregio is waarvoor de Ladder-afweging moet worden gemaakt:

- In de zeer recente huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook regionale behoefte (passend bij Valkenswaard) meegenomen.
- In Zuid-Oost Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO), bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en toepassing van elementen van de Ladder. Het RRO is het kader voor ruimtelijke programmering van gemeenten en provincie, dat een formele positie heeft in de verordening van de provincie en die een majeure rol speelt en hoort te spelen bij Ladder-afwegingen in de regio. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de recente prognose van de Provincie. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- In aanvulling hierop zoomen we hieronder specifiek in op het Convenant Stedelijk Gebied: de afspraken tussen Eindhoven en omliggende gemeenten. In de subregio Stedelijk Gebied gelden afspraken tussen Eindhoven en de omliggende gemeenten, die voortvloeien uit het BOR-convenant. In deze afspraken heeft Eindhoven een deel van haar woningbouwopgave 'overgeheveld' naar een aantal randgemeenten. Deze randgemeenten bouwen voor de behoefte in Eindhoven. Dit is ook zichtbaar in de onderstaande figuur waarin de regionale afspraken in RRO verband zijn samengevat. Uit de figuur blijkt dat in Eindhoven de behoefte 8.900 woningen bedraagt, terwijl Eindhoven afspreekt netto 3.780 woningen toe te voegen aan haar woningvoorraad. De rest van de behoefte wordt door buurgemeenten overgenomen. Zie bijvoorbeeld Best waar de eigen behoefte op 1.665 woningen wordt geraamd en de afspraak is gemaakt dat Best 2.705 woningen mag toevoegen. De behoefte van Eindhoven waarin zij niet op Eindhoven's grondgebied kan voorzien, is dus al verdisconteerd in de regionale afstemming van de woningbouwafspraken. Op dit moment vindt heroverweging van deze afspraken plaats.

Figuur 1: Kwantitatieve regio woningbouwafspraken 2014-2024 voor 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
Subregio Eindh-Helmond	20.473	226.490	247.200	20.710		20.710

Bron: RRO deel A, november 2014

- De woningbouwafspraken binnen het Stedelijk Gebied bestaan uit de eigen behoefte op grond van de provinciale prognose, aangevuld met de eventuele taakstelling vanuit het convenant (overloop Eindhoven). Valkenswaard heeft deze aanvullende taakstelling vanuit het convenant niet en nooit gehad. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat Valkenswaard alleen bouwt voor de eigen behoefte. Daarmee is het onwaarschijnlijk dat meer dan de al meegenomen regionale behoefte (een voor Valkenswaard bovenlokaal deel) in Valkenswaard terecht zou kunnen komen. Bovendien is dit beleidsmatig in strijd met de afspraken in de regio en met provincie die bouwstenen vormen voor de toepassing van de Ladder in de regio.
- De verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM¹ geeft aan dat ruim 80% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Valkenswaard, uit de gemeente Valkenswaard zelf komt.
- Verder blijkt uit CBS-cijfers dat circa 60% van alle verhuizingen binnen de gemeentegrenzen van Valkenswaard plaatsvinden (zie onderstaande tabellen). Met Eindhoven vindt zo'n 10% van alle verhuisbewegingen van en naar Valkenswaard plaats. Het migratiesaldo (in en uit) is echter vrijwel neutraal waardoor dit een verwaarloosbaar effect heeft op de woningbehoefte in Valkenswaard. Met overige gemeenten in de regio is de verhuisdynamiek zeer beperkt. Circa 20% van de migratie vindt plaats met gemeenten elders in Nederland. Daarbij valt op dat sprake is van een negatief migratiesaldo voor Valkenswaard. In de praktijk heeft Valkenswaard daarmee geen regiofunctie.

Tabel 1: migratie gemeente Valkenswaard 2009-2013

Jaar	Gevestigde personen	Vertrokken personen	migratiesaldo
2009	712	887	-175
2010	777	819	-42
2011	869	833	36
2012	834	874	-40
2013	823	980	-157
totaal	4015	4393	-378

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

¹ 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.

Tabel 2: Top herkomst (links) en vertrek (rechts) gemeenten 2009 - 2013

Gemeente	Aantal personen	aandeel	Gemeente	Aantal personen	aandeel
Valkenswaard	6207	61%	Valkenswaard	6207	59%
Eindhoven	980	10%	Eindhoven	970	9%
Bergeijk	311	3%	Bergeijk	452	4%
Waalre	283	3%	Waalre	245	2%
Veldhoven	246	2%	Veldhoven	225	2%
Heeze-Leende	129	1%	Tilburg	190	2%
Overig NL	2066	20%	Overig NL	2311	22%
Totaal	10222	100%	Totaal	10600	100%

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

2.2 Berekening regionale behoefte aan woningen (trede 1)

BSP stelt in haar notitie dat onduidelijk is hoe gekomen wordt tot een noodzakelijk ingeschatte toename van de woningvoorraad met 875 woningen in de periode 2015-2025. Wij lichten dit daarom graag nogmaals en meer uitputtend toe.

Om de additionele woningbehoefte te bepalen kijken we naar de zeer recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Dit is namelijk zeer gebruikelijk in de regio, beleidsmatig afgesproken (RRO, verordening) en vormt een goede basis voor de Ladder-afweging van de gemeente. We hebben uitgebreid overleg gevoerd met de provincie om de robuustheid van de betreffende prognose voor Valkenswaard te checken, en naar ons oordeel geeft de prognose een correcte inschatting.

Bij de berekening van de additionele woningbehoefte hanteren we de ontwikkeling van de woningvoorraad in de marktregio (gemeente Valkenswaard) in de provinciale prognose in de periode 2014-2025. Dit verrekenen we met de woningvoorraadontwikkeling in 2014 om een stand per 1 januari 2015 te krijgen. Deze methodiek om de additionele woningbehoefte voor Valkenswaard te bepalen is grondig afgestemd met de provincie Noord-Brabant.

Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte van zo'n 875 woningen in de periode 2015-2025. In 2014 heeft Valkenswaard een negatieve woningvoorraadontwikkeling gekend. Dit komt met name omdat er twee herstructureringsprojecten aan de orde zijn geweest waarbij de sloop in 2014 heeft plaatsgevonden en nieuwbouw in 2015 is gestart. Onderstaande tabel geeft de berekening van prognose tot additionele woningbehoefte stap voor stap weer.

Tabel 3: Additionele woningbehoefte gemeente Valkenswaard 2015-2025

2014-2015 minus realisatie 2014	
Ontwikkeling voorraad 2014-2025 (prognose)	825
Aantal gerealiseerde woningen 2014 (praktijk)	79
Aantal gesloopte woningen 2014 (praktijk)	131
Resultaat (realisatie – sloop) 2014	-52
Stand per 1 januari 2015	877 (825+52)

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), gemeente Valkenswaard (2015), bewerking Stec Groep (2015).

In nauwe samenwerking met de gemeente Valkenswaard is de harde plancapaciteit binnen de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht. Hierin zijn de plannen met een onherroepelijke status meegenomen. In totaal heeft de gemeente Valkenswaard 745 woningen in harde plannen. Hierin is ook een inschatting opgenomen van het aantal woningen dat de komende 10 jaar gerealiseerd kan worden binnen de verborgen plancapaciteit, dit betreft 30 woningen.

In de periode 2015-2025 is in Valkenswaard sprake van een tekort van 130 woningen (875 – 745). De sloopopgave is hierin meegenomen (13 woningen die reeds in harde plannen zijn opgenomen). In de tabel hierna is de vraag-aanbod confrontatie opgenomen. Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit (inclusief sloopopgave). De planningslijst van de gemeente Valkenswaard (2015) is leidend.

Tabel 4: Confrontatie harde plancapaciteit met additionele woningbehoefte in gemeente Valkenswaard

Periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit	745
Additionele woningbehoefte	875
Resterende woningbehoefte	130 tekort (875-745)

Bron: gemeente Valkenswaard (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

Naast de kwantitatieve behoefte zijn wij in ons onderzoek ingegaan op de kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. Hiervoor wordt het recente regionale woonbehoefteonderzoek van de gemeente Valkenswaard gebruikt. Op basis van dit onderzoek is een verdeling naar type woning en eigendomsvorm gemaakt. Onderstaande tabel geeft een kwalitatieve uitsplitsing van de behoefte weer.

Tabel 5: Uitsplitsing behoefte naar huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen

Woningbehoefte van 875 uitgesplitst naar:	Aantal woningen	Procentuele verdeling
Huurwoningen	535	61%
Koopwoningen	340	39%
Grondgebonden woningen	545	62%
Appartementen	330	38%

Bron: gemeente Valkenswaard (2014), Woonbehoefte in Valkenswaard. Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant 2014.

2.3 Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Volgens de Ladder gaat inbreiding voor uitbreiding. Daarom is in het Stec Groep-onderzoek ingeschat hoeveel woningen binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) gerealiseerd kunnen worden. De gemeente moet dit immers betrekken bij al haar afwegingen over de Ladder. Binnen Valkenswaard gaat het om 555 tot 1.055 woningen.

De gemeente Valkenswaard heeft een zachte plancapaciteit van 525 woningen (netto). Circa 295 van deze woningen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbovenop zijn er nog aanvullende mogelijkheden voor woningbouw op locaties en panden die zich in de benoemde subcategorieën bevinden, het gaat dan om nog eens 250 tot 750 woningen. Daarnaast zijn er nog de 'locaties': enerzijds 2 woningen aan de Dorpsstraat 73 en 75 in Borkel en Schaft die als gevolg van een fout in een bestemmingsplan zijn weg bestemd en anderzijds 5 tot 10 woningen in het centrum door gebruikswijzigingen ten behoeve van het compacter maken van het kernwinkelgebied. In onderstaande tabel staan de cijfers op een rij.

Tabel 6: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Type	Binnen BSG	Buiten BSG	Totaal
Hard plan	730	15	745
Zacht categorie 1	295	230	525
Zacht categorie 2	10		10
Zacht categorie 3	250-750		250-750
Subtotaal Zacht	555-1.055	230	785-1.285

Afgerond op vijftallen.

BSP heeft in haar notitie een vraag over pagina 12 van onze rapportage. BSP doelt op de tweede alinea waar staat dat 'het niet mogelijk is om door middel van een goede kwalitatieve onderbouwing van de behoefte aan woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied te faciliteren'. Zeer relevant in dit kader is de alinea die voorafgaat aan deze passage. Hier wordt aangegeven dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van de marktregio ruimte is voor 555 tot 1.055 woningen. Dit betekent dat de totale kwantitatieve behoefte (130 woningen) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat inbreiding voor uitbreiding en heeft de gemeente een zware motiveringsplicht om aan te tonen dat inbreiding geen optie is. In het Stec Groep-onderzoek wordt aangegeven dat afwijking van deze lijn door de gemeente alleen mogelijk wordt geacht met een passende, zeer goede kwalitatieve onderbouwing. Wanneer deze alinea in samenhang wordt gelezen met de alinea waar BSP aan refereert wordt duidelijk dat het door Stec Groep onwaarschijnlijk wordt geacht dat er een goede kwalitatieve onderbouwing mogelijk is voor grootschalige uitbreiding in koop buiten bestaand stedelijk gebied. Hetzelfde geldt voor grootschalige uitbreiding van grondgebonden woningen.

Bij de presentatie van het Stec Groep-onderzoek aan de gemeenteraad van Valkenswaard op 27 augustus 2015 is hier ook bij stilgestaan (zie slide hieronder).

Stec Groep adviseert de Ladder voor duurzame verstedelijking als eerste principe te hanteren bij prioritering van zachte plannen, zo bleek in dezelfde raadspresentatie (tweede slide). Met een goede kwalitatieve onderbouwing kan ons inziens worden afgeweken, gaven we aan, voor beperkte kleinschalige ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan de kleinschalige specifieke ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het buitengebied.

Figuur 2: slides presentatie Stec Groep aan gemeenteraad Valkenswaard van 27 augustus 2015

stec
groep

Conclusie trede 1:

- Actuele regionale behoefte: onderscheid kwantitatief en kwalitatief
- Periode 2015-2025: woningbehoefte 877 woningen
- Harde plancapaciteit is 745 woningen
- Ruimte voor toevoeging van **132** woningen in harde plannen
- Kwalitatief **mismatch**:
 - overaanbod koopwoningen
 - tekort aan huurwoningen
- Pas op: niet extra toevoegen maar inzetten op **aanpassen** plannen waar mogelijk van koop naar huur en appartementen

stec
groep

Zachte plannen prioriteren ...

Ladder voor duurzame verstedelijking als eerste principe

	Geen sprake van stedelijke ontwikkeling (<10 woningen)	Wel sprake van stedelijke ontwikkeling (>10 woningen)
Binnen bestaand stedelijk gebied	Beperkt aantal, doorgang, wel goede onderbouwing	 (Te) groot aantal, prioritering o.b.v. afwegingskader noodzakelijk
Buiten bestaand stedelijk gebied	Beperkt aantal, doorgang mits goede onderbouwing	Geen doorgang, geen ladderonderbouwing mogelijk gezien binnenstedelijke mogelijkheden

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat deze zonder passende motivering in beginsel in strijd met een goede ruimtelijke ordening zijn. Op basis van een specifieke op het project toegesneden kwalitatieve onderbouwing zou in Valkenswaard in een dergelijke situatie sprake kunnen zijn van een goede Ladder-afweging en goede ruimtelijke ordening. Het is aan de gemeente om ruimtelijk beleid te formuleren dat als toetsingskader kan dienen voor dergelijke kwalitatieve onderbouwingen. In Valkenswaard is dit beleid nog niet vastgesteld. Daarover zal de gemeenteraad binnenkort een besluit nemen. Wij merken op dat dit beleid onder meer de provinciale verordening en de in de RRO-afspraken vastgelegde kaders moet respecteren, ook in het kader van toepassing van de Ladder. Gelet op de bestaande fysieke mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied en de omvang en de beoogde invulling (veel koop en grondgebonden) van het plan Dommelkwartier achten wij het gegeven al het bovenstaande niet voorstelbaar dat op basis van kwalitatieve argumenten kan worden toegelicht dat Dommelkwartier in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3 Reactie op Ladderonderbouwing Dommelkwartier BSP

In het vorige hoofdstuk is de gehanteerde benadering in het Stec Groep-onderzoek stapsgewijs toegelicht. Wellicht ten overvloede gaan wij kort in op het BSP-rapport 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking Dommelkwartier Valkenswaard'. Wij lichten er een aantal opvallende zaken uit.

3.1 Afbakening BSP-regio sluit niet aan bij RRO-afspraken waardoor het niet aansluit bij regionale afstemming op Ladder

De BSP-regio bestaat uit de gemeenten Valkenswaard, Bergeijk, Cranendonck, Eersel, Eindhoven, Heeze-Leende, Veldhoven en Waalre. BSP kijkt hiermee af van de bestaande RRO-indeling. Binnen de provincie Noord-Brabant zijn binnen RRO-verband regionale woningbouwafspraken gemaakt die een belangrijke basis vormen voor correcte toepassing van de Ladder.

Zie verder paragraaf 2.1.

3.2 BSP-cijfers wijken onverklaarbaar af van provinciale huishoudens- en woningvoorraadprognose

Voor de berekening van de woningbehoefte geeft BSP aan zich te baseren op provinciale prognose van Noord-Brabant. Deze prognose wordt ook in het Stec Groep-onderzoek als basis gebruikt. BSP komt in haar analyse echter tot andere getallen over de woningbehoefte. In onderstaande tabel zetten we de cijfers uit de provinciale huishoudens- en voorraadprognose op een rij. Daarnaast staan de cijfers zoals BSP die in haar analyse gebruikt. De door BSP gebruikte cijfers komen niet overeen met de cijfers uit de provinciale prognoses. Uit de mogelijke Ladderonderbouwing van BSP volgt ook niet hoe BSP-cijfers tot stand zijn gekomen.

Tabel 7: Prognosecijfers en aantallen BSP

Regio	Voorraadprognose 2015-2025	Huishoudenprognose 2015-2025	Aantallen BSP
Totaal BSP regio	13.770	11.990	13.200
Waarvan Valkenswaard	710	560	600
BSP regio excl. Valkenswaard	13.060	11.430	12.600
Waarvan Eindhoven	8.555	7.805	8.500

Bron: provincie Noord-Brabant (2014), BSP (2015).

3.3 Vraag aanbodconfrontatie BSP-cijfers duidt op overaanbod in de primaire marktregio

BSP hanteert in haar mogelijke Ladderonderbouwing een aantal van 900 woningen in de harde plancapaciteit van Valkenswaard. Mogelijk komt dit omdat BSP ook vastgestelde bestemmingsplannen als harde plancapaciteit aanmerkt. Het Stec Groep-onderzoek gaat uit van onherroepelijk bestemmingsplannen omdat dit een zuiverder beeld geeft over de feitelijke planologisch-juridische mogelijkheden voor

woningbouw. Inclusief de door BSP gehanteerde secundaire regio ligt het aantal harde plannen op 8.800 woningen. We zetten de door BSP gehanteerde cijfers op een rij.

Tabel 8: Vraag-aanbodconfrontatie met BSP cijfers primaire marktregio en totaal

Primaire marktregio: periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit Valkenswaard	900
Additionele woningbehoefte Valkenswaard	600
Resterende woningbehoefte Valkenswaard	300 overschot (600-900)

Totale regio: periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit BSP regio	8.800
Additionele woningbehoefte BSP regio	13.200
Resterende woningbehoefte BSP regio	4.400 tekort (13.200-8.800)

In de totale regio is na de vraagaanbodconfrontatie met de BSP-cijfers sprake van een tekort van 4.400 woningen. Na de vraag- aanbodconfrontatie met de cijfers van BSP blijkt dat in de primaire marktregio (gemeente Valkenswaard) een overschot is van 300 woningen. Oftewel: kwantitatief is er op basis van de BSP-cijfers in de primaire marktregio geen actuele behoefte.

Volgens BSP kan het Dommelkwartier echter in aanzienlijke mate voorzien in een deel van de regionale behoefte in de secundaire regio. Wij constateerden eerder dat de BSP-regio niet aansluit bij de RRO-indeling zoals die in Noord-Brabant gebruikt wordt. Daarmee is niet regionaal afgestemd dat de behoefte uit de BSP-regio door het Dommelkwartier kan worden opgevangen. Bovendien zijn binnen het Convenant Stedelijk Gebied zoals genoemd al afspraken gemaakt waarbij een deel van de woningbouwopgave van Eindhoven is overgeheveld naar enkele omliggende gemeenten. Als de BSP-Ijnn zou worden gevolgd ontstaan daarmee op regionaal planologische overschotten contrair aan de Ladder. De conclusie dat het Dommelkwartier voorziet in een kwantitatieve actuele regionale behoefte is in onze ogen dan ook onjuist.

Zie verder paragraaf 2.1.

3.4 Berekening behoefte groenstedelijke woonmilieus BSP opvallend hoog en niet onderbouwd

WoON2012 geeft voor de totale BSP regio een voorkeur voor groenstedelijke woonmilieus van 25%. BSP hanteert echter een kunstmatig hoog percentage van 30%. BSP geeft hiertoe in haar onderzoek aan dat tussen WoON2008 en WoON2012 een toename in de voorkeur voor groenstedelijk wonen zichtbaar is van 18% naar 25%. Vervolgens geeft BSP aan dat dit aandeel in gemeenten buiten Eindhoven nog hoger ligt, zo'n 35%. BSP hanteert vervolgens een aandeel van 30% om de behoefte naar groenstedelijk woonmilieus te bepalen. Dit is in onze ogen onjuist aangezien eerder wordt geconstateerd dat het aandeel voor de gehele regio op 25% ligt.

3.5 Dommelkwartier zeker niet enige zachte plan in de regio dat kan voorzien in de behoefte naar groenstedelijke woonmilieus

Binnen de regio zijn veel zachte woonplannen in groenstedelijke woonmilieus. Een analyse van het zachte planaanbod groenstedelijke woonmilieus in Eindhoven en Veldhoven (samen met Valkenswaard vormen deze gemeenten volgens BSP de regio voor groenstedelijke woonmilieus) leert dat er zo'n 3.350 woningen in groenstedelijke woonmilieus zijn opgenomen binnen Veldhoven en Eindhoven. De harde en zachte plancapaciteit in de groenstedelijke woonmilieus bedraagt daarmee minimaal ca. 2.300 (hard) plus 3.350 (zacht) woningen. Dit betekent dat alleen al in Eindhoven en Veldhoven het harde en zachte planaanbod in groenstedelijke woonmilieus de kwalitatieve behoefte (zoals door BSP berekent) fors overstijgt.

BSP geeft aan dat het Dommelkwartier met 223 woningen kan voorzien in een deel van de behoefte naar groenstedelijke woonmilieus. In de door BSP gehanteerde primaire regio is (op basis van BSP-cijfers) sprake van een overaanbod in groenstedelijke woonmilieus. De behoefte komt volgens BSP uit de secundaire regio. BSP hanteert zoals eerder aangegeven een regio die niet aansluit bij de bestaande RRO-indeling. Feitelijk is daarmee geen sprake van regionale afstemming.

Zie verder paragraaf 2.1.

3.6 Keuze zoekcriteria BSP leidt tot eenzijdige afweging in voordeel Dommelkwartier

BSP concludeert dat de behoefte aan groenstedelijke woonmilieus niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiertoe kijkt BSP naar de omvang en afmetingen van locaties en het gebruik van locaties. Enkel locaties bij kernen vanaf 10.000 inwoners zijn meegenomen. Groenstedelijke woonmilieus kunnen volgens BSP niet bij kleinere kernen worden gerealiseerd, waar wij grote vragen bij hebben. Het zoekgebied is verder verkleind door alleen locaties mee te nemen aan de randen van het stedelijk gebied of gebieden op loopafstand van een centrum. Tot slot kadert BSP de mogelijkheden verder af door alleen locaties mee te nemen die qua omvang min of meer vergelijkbaar zijn (of groter) met Hoppenbrouwers en Weegbree. Al met al verkleint BSP het zoekgebied zodanig dat in onze ogen een eenzijdige afweging in het voordeel van het Dommelkwartier wordt gemaakt.