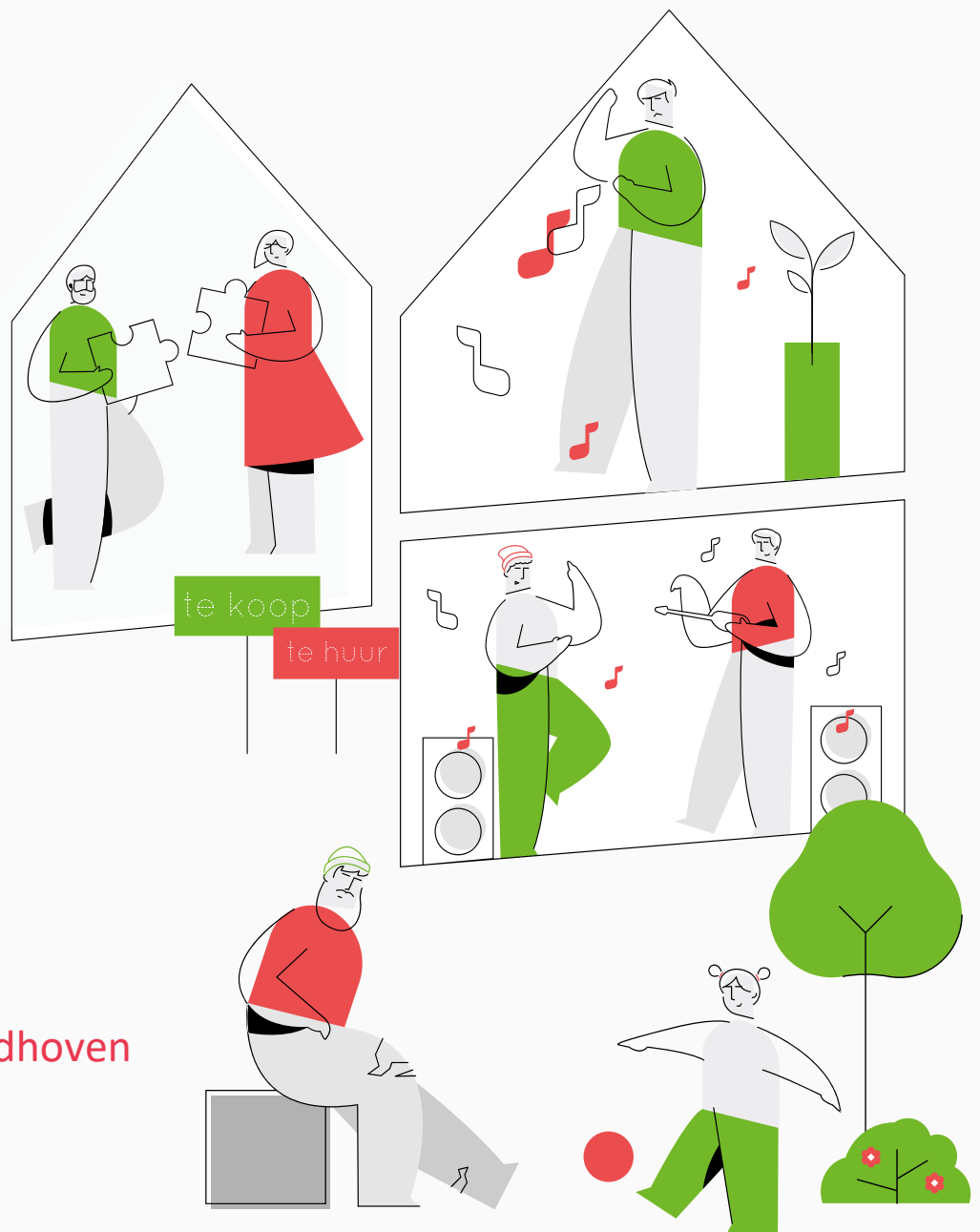


Ladderonderbouwing Zilverackers, Kransackerdorp Actualisatie 2023



Gemeente Veldhoven

5 december 2023

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	5 december 2023
TITEL	Ladderonderbouwing Zilverackers, Kransackerdorp
OPDRACHTGEVER	Gemeente Veldhoven
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	861.106
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	7
2 Locatie en plan	10
3 Beleidskaders	11
4 Woningbehoefte	14
4.1 Bepalen woningmarktregio	14
4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	15
4.3 Alternatieve locaties	18

Samenvattende conclusies

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1.: *'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.'*

Achtergronden ontwikkeling Zilverackers

De ontwikkeling van Zilverackers kent een lange voorgeschiedenis. Op 12 december 2009 is het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, Fase 2 Zilverackers' vastgesteld. Dit bestemmingsplan bepaalt dat er maximaal 1.550 woningen worden gerealiseerd in de drie te ontwikkelen dorpen Bosackers, Huysackers en Schootackers. Vanwege een veranderde context is besloten om het oorspronkelijke planconcept 'De Drie Dorpen' aan te scherpen. Dit heeft onder andere consequenties voor de programmering. Het bouwprogramma wordt verlaagd van 1.550 naar 1.250 woningen. De nieuwe invulling van het plan biedt meer flexibiliteit om adequaat te reageren op de veranderende regionale woningbehoeften, schept meer ruimte voor innovatieve en onderscheidende woonmilieus en sluit bovendien beter aan op de regionale identiteit. In de Ontwikkelvisie Zilverackers (vastgesteld 30-10-2018) heeft de gemeente haar visie op het plangebied uitgebreid omschreven. Als basis voor Zilverackers is gekozen voor een woonmilieu van 'Onthaast wonen' waarbij een typisch Brabants kransackerdorp wordt ontwikkeld met een krans van kleinere gehuchten er omheen.

Het plan Zilverackers bestaat uit 'Huysackers' en 'Zilverackers, Kransackerdorp'. Het bestemmingsplan Huysackers is reeds vastgesteld (24-10-2017) en maakt de ontwikkeling van 430 woningen mogelijk. Het plan Zilverackers, Kransackerdorp biedt ruimte voor de ontwikkeling van 820 woningen. Deze onderbouwning gaat in op de ontwikkeling van 'Zilverackers, Kransackerdorp'.

In 2019 heeft Companen een ladderonderbouwing opgesteld voor het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'. Op 11 oktober 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' van 21 april 2021 vernietigd. Deze laddertoets is op basis van nieuwe cijfers geactualiseerd.

Regionale afspraken

De gemeenten in het SGE (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben in 2022 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Het afsprakenkader moet ervoor zorgen dat de juiste plannen met de juiste kwaliteit voor de juiste doelgroep worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Zilverackers is opgenomen als een van de negen majeure woningbouwlocaties.

De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Veldhoven is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.750 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. In deze woondeal speelt de ontwikkeling van Zilverackers een belangrijke rol en is deze benoemd als een van de sleutelprojecten.

Het plan is slechts deels een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het voorliggende plan 'Zilverackers, Kransackerdorp' voorziet in de realisatie van 820 woningen. Ondanks dat het vigerende bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, Fase 2 Zilverackers' reeds ruimte biedt voor de ontwikkeling van 1.550 woningen is er gedeeltelijk sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Dit komt doordat de begrenzing van het huidige plangebied niet volledig overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van de deelgebieden 'Landschappelijke erven' (maximaal 21 woningen) en 'Wonen in de natuur' (5 woningen) is namelijk buiten de begrenzing van het huidige bestemmingsplangebied gelegen. Aangezien het meer dan 11 woningen betreft, namelijk 26 woningen, moet dit deel van het plan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geldt dat dit deel van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, waardoor de uitgebreide Laddertoets voor dit deel van het plan moet worden doorlopen.

Bij het overige deel van Kransackerdorp (circa 794 woningen) is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is dit deel binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Overigens blijft voor dit deel wel een goede motivering noodzakelijk waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Huidige woningbehoefte biedt ruimte voor 2.330 woningen

De woningbehoefte in de periode tot en met 2032 is voor de gemeente Veldhoven geraamd op 2.330 woningen. Het zwaartepunt ligt hierbij in het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus, waarbij Zilverackers is aangewezen als prioritaire locatie (Afsprakenkader Wonen SGE 2022). Daarnaast is een forse versnelling van de bouwproductie noodzakelijk ten opzichte van eerdere prognoses om de druk in de regio op te kunnen vangen.

Op dit moment is er in de gemeente Veldhoven een harde plancapaciteit van 1.940 woningen en is er nog een resterende behoefte van +390 woningen. Het plan voor Kransackerdorp maakt reeds onderdeel uit van de totale harde plancapaciteit in de gemeente. Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor

realisatie van 820 woningen op de locatie Kransackerdorp. Ook binnen de regio is er geen sprake van overcapaciteit.

Toets kwalitatieve behoefte

Binnen de SGE-regio is een groot deel van de woningzoekenden op zoek naar een woning in een groenstedelijk of centrum-dorps woonmilieu. Ruim de helft van de woningzoekenden richt zich op deze locaties. Hiertoe kan de ontwikkeling van Kransackerdorp worden gerekend. Het indicatieve bouwprogramma zoals opgenomen in de ontwikkelvisie sluit aan bij de woningvraag van woningzoekenden in een centrum-dorps woonmilieu. Het plan past daarmee binnen deze kwalitatieve woningvraag.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

De twee deelgebieden (Landschappelijke erven en Wonen in de natuur) vormen een belangrijk onderdeel van het totaalconcept van Kransackerdorp met een variatie aan woonmilieus. Beide deelgebieden maken het totale plangebied tot een sterk geheel en zorgen voor een goede overloop van bestaand bebouwd gebied naar het natuurlijke landschap. De bebouwing is in beide deelgebieden geclusterd om de impact op het landschap en de benodigde ontsluiting te minimaliseren. Ruimte en openheid van de woonomgeving staat centraal. Op (kleine) binnenstedelijke locaties is het daarom niet mogelijk om een vergelijkbare ontwikkeling met een vergelijkbare kwaliteit te realiseren. Realisatie van beide deelgebieden binnen het huidige plangebied is ook geen optie. Dit leidt juist tot verdichting en ook hiermee zijn er geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Conclusie

Het voorliggende initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering. Uit de Laddertoets volgt dat de nieuwbouwoontwikkeling van Kransackerdorp voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan 820 woningen in de gemeente Veldhoven. Voor de 26 woningen (Landschappelijke erven en Wonen in de natuur) die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen, zijn geen alternatieve binnenstedelijke locaties voorhanden. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

1 Inleiding

Nieuwbouwlocatie Zilverackers te Veldhoven

De gemeente Veldhoven werkt momenteel aan een verdere uitwerking van de uitbreidingslocatie Zilverackers. De locatie ligt aan de westkant van Veldhoven en is volop in ontwikkeling. In Zilverackers wordt een aantal (nieuwe) dorpen en gehuchten gerealiseerd. Oerle-Zuid is klaar en in Huysackers zijn veel woningen al in gebruik en wordt het plan verder afgerond.

Het plan kent reeds een lange voorgeschiedenis. Op 12 december 2009 is het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, Fase 2 Zilverackers' vastgesteld. Dit bestemmingsplan bepaalt dat er maximaal 1.550 woningen worden gerealiseerd in de drie te ontwikkelen dorpen Bosackers, Huysackers en Schootackers.

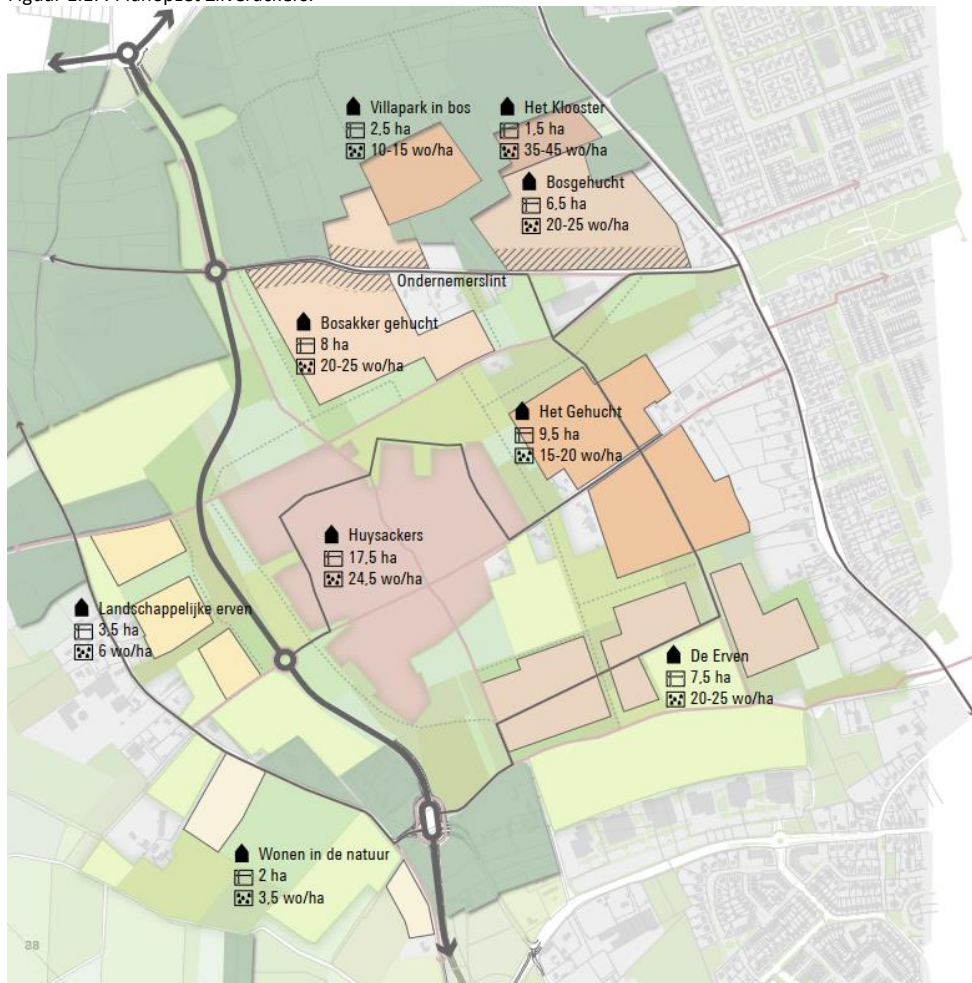
Vanwege een veranderde context is besloten om het oorspronkelijke planconcept 'De Drie Dorpen' aan te scherpen. Dit heeft onder andere consequenties voor de programmering. Het bouwprogramma wordt verlaagd van 1.550 naar 1.250 woningen. De nieuwe invulling van het plan biedt meer flexibiliteit om adequaat te reageren op de veranderende regionale woningbehoeften, schept meer ruimte voor innovatieve en onderscheidende woonmilieus en sluit bovendien beter aan op de regionale identiteit. In de Ontwikkelvisie Zilverackers (vastgesteld 30-10-2018) heeft de gemeente haar visie op het plangebied uitgebreid omschreven. Als basis voor Zilverackers is gekozen voor een woonmilieu van 'Onthaast wonen' waarbij een typisch Brabants kransakkerdorp wordt ontwikkeld met een krans van kleinere gehuchten er omheen. In totaal telt het plan de volgende gehuchten:

- Huysackers: ca. 430 woningen
- Bosackergehucht (incl. Villapark): ca. 250 woningen
- De Erven: ca. 210 woningen
- Het Gehucht: ca. 190 woningen
- Het Bosgehucht incl. het Klooster: ca. 210 woningen
- Landschappelijke erven: ca. 21 woningen
- Wonen in de natuur: ca. 5 woningen

In 2018 is gestart met de ontwikkeling van Huysackers, waar 430 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Huysackers is vastgelegd in het bestemmingsplan Huysackers, (vastgesteld 24-10-2017). Deze 430 woningen vallen in het bouwprogramma van 1.250 woningen in het plangebied van Zilverackers. De bovenstaande aantallen geven het maximaal aantal te realiseren woningen per gehucht aan. Het totaal aantal woningen mag exclusief Huysackers niet meer dan 820 woningen zijn. In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de ontwikkeling van de resterende 820 woningen waar voorliggend bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransakkerdorp' in voorziet.

In 2019 heeft Companen een ladderonderbouwing opgesteld voor het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransakkerdorp'. Op 11 oktober 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransakkerdorp' van 21 april 2021 vernietigd. Deze laddertoets is op basis van nieuwe cijfers geactualiseerd.

Figuur 1.1: : Planopzet Zilverackers.



Bron: Ontwikkelvisie Zilverackers, 2018

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘*nieuwe stedelijke ontwikkeling*’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘*bestaand stedelijk gebied*’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand

stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

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.

Ontwikkeling Zilverackers is deels een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Het vigerende bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, Fase 2 Zilverackers' biedt reeds ruimte voor de ontwikkeling van 1.550 woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 820 woningen mogelijk. Op basis hiervan concluderen we dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarom de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

Echter, de begrenzing van het huidige plangebied komt niet volledig overeen met het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van de deelgebieden Landschappelijke erven (21 woningen) en Wonen in de natuur (5 woningen) is namelijk buiten de begrenzing van het huidige bestemmingsplangebied gelegen. Aangezien het meer dan 11 woningen betreft, namelijk 26 woningen, moet dit deel van het plan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit deel van het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen, waardoor de uitgebreide Laddertoets voor dit deel van het plan moet worden doorlopen.

Hoewel de Laddertoets slechts gedeeltelijk van toepassing is op het plan Kransackerdorp, blijft een goede motivering noodzakelijk waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Opzet rapportage

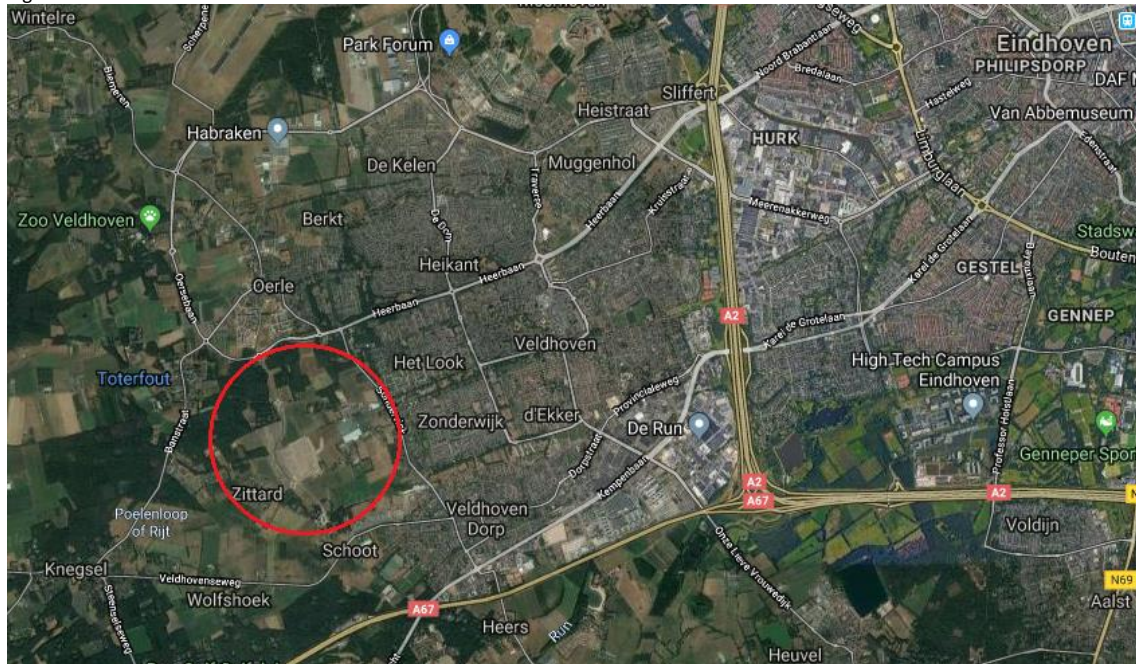
In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Kransackerdorp in Veldhoven. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in Veldhoven. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

Locatie Zilverackers

De locatie ligt ten westen van de bestaande kern Veldhoven, op ongeveer 3 kilometer afstand van het centrum. Via de Zilverbaan, die het gebied aan noordwestelijke zijde omsluit, en de Heerbaan is de binnenstad van Eindhoven in ongeveer 20 minuten te bereiken. De Zilverbaan vormt daarnaast een snelle verbinding met de A2 (ongeveer 8 minuten rijden). De afrit ligt op circa 3 autominuten rijden van de locatie Zilverackers, waardoor de locatie ook goed bereikbaar zal zijn vanuit de richting Eersel/Venlo.

Figuur 2.1: Planlocatie Zilverackers in Veldhoven



Bron: Googlemaps (2023)

Plan biedt uniek woonmilieu voor brede doelgroep

In de Ontwikkelvisie Zilverackers heeft de gemeente haar visie op het plangebied uitgebreid omschreven. Als basis voor Zilverackers is gekozen voor een woonmilieu van 'Onthaast wonen' waarbij een typisch Brabants kransakkerdorp wordt ontwikkeld met een krans van kleinere gehuchten er omheen. De gehuchten hebben door hun verschillende omvang en hun specifieke ligging in het landschap (bos, akker, natuur/grasland) ieder een eigen karakter waardoor ze zich lenen voor verschillende doelgroepen en woonmilieus.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Zilverackers.

Woon(zorg)visie 2023-2027 Goed wonen in een groeiend Veldhoven (2023)

In april 2023 is de Woon(zorg)visie 2023-2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. De visie bestaat uit een aantal bouwstenen, die in verschillende situaties een eigen invulling kennen. De gemeente Veldhoven zet in op het toevoegen van 4.200 woningen in de periode tot 2030 en 5.000 woningen in de periode tot 2032. Om vertraging en / of uitval van projecten op te kunnen vangen, houdt de gemeente rekening met een overprogrammering in de plancapaciteit van circa 5.100 woningen. Voor de periode van 2031 t/m 2040 zijn op basis van de huidige economische scenario's mogelijk nog 2.000-3.000 woningen extra nodig.

Veldhoven krijgt een steeds stedelijker karakter. Er zijn gebieden aangewezen waar de stedelijke structuur wordt versterkt en stadse woonstraten worden genoemd. In de omliggende wijken zal meer worden aangesloten bij het huidige woonmilieu, maar ook hier zal verdichting plaatsvinden. In de oude dorpskernen en linten zet de gemeente in op het behouden van het dorpse karakter. Bij nieuwbouw kiest de gemeente ervoor om te sturen op het toevoegen van aanvullende woningtypologieën, die beter aansluiten bij de vraag. De voorraad aan eengezinswoningen en appartementen moet worden aangevuld met woningen voor kleine huishoudens, wonen met zorg, initiatieven om woningen te delen, collectieve woonvormen, etc. om te voldoen aan de vraag. Er wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod van nieuwbouw. Het uitgangspunt is 30% sociale huur, 10% sociale koop, 15% middenhuur, 20% middeldure koop en 25% dure koop en huur.

De behoefte aan grondgebonden woningen kan in Zilverackers landen. In de woonvisie wordt benoemd dat in Zilverackers de variatie in het woningbouwprogramma extra onder druk staat. De variatie in de traditionele gebouwtypologie is sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom daagt de gemeente de marktpartijen uit om innovatieve woningplattegronden, nieuwe woningtypologieën en ook gestapelde varianten toe te passen en zo toch in voldoende mate in betaalbare segmenten te bouwen.

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Dit Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is een herijking van het in 2017 vastgesteld Afsprakenkader Wonen. Het doel van dit afsprakenkader is om nieuwe afspraken te maken over het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In de samenwerking binnen het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) is op het gebied van woningbouw afgesproken te handelen 'als ware één gemeente'.

In de afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Vanwege de grote vraag naar woningen wil, en moet, de regio daarop anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Binnen het SGE worden alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht.

Binnen de SGE wordt ingezet om tot 2040 circa 62.000 nieuwe woningen te bouwen om aan de dringende vraag te voldoen. Om daadwerkelijk op dat niveau te komen, wordt ingezet op 120% plancapaciteit

(74.000 woningen). Ten aanzien van de uitbreidingsplannen zijn negen majeure projecten (waaronder Zilverackers) aangewezen. Daarnaast zijn twee nieuwe uitbreidingslocaties Castiliëlaan Eindhoven (2020) en De Kemmer Oirschot (2021) toegevoegd. Op deze 11 locaties kunnen voldoende woningen gebouwd worden om aan de behoefte te voldoen.

Om te voorkomen dat er een overmaat ontstaat ten aanzien van nieuwe woningen en/of harde plancapaciteit binnen de SGE leggen de individuele gemeenten hun woningbouwplannen voor aan het onafhankelijke Coördinatieteam (CT) Wonen SGE. Het CT adviseert en toetst de ontwikkelingen op deze elf locaties alsmede andere projecten van enige omvang op basis van de Brainport Principes en de onderlinge afspraken.

Voor de grote uitleglocaties (de negen majeure projecten, waaronder Zilverackers) geldt daarbij dat de ontwikkelingen meer in detail worden gevolgd. Hierbij worden positionering en profilering, programma en fasering afgestemd. Per majeur project is het maximale woningaantal vastgelegd en dit aantal kan bij de nadere uitwerking zonder regionale afstemming niet stijgen, maar wel dalen of verder worden gefaseerd. Ook is geborgd dat regionale afstemming is vereist voordat een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel in procedure wordt gebracht. De plannen worden bovendien zodanig gefaseerd en uitgewerkt dat altijd tussentijds (tijdelijk of definitief) gestopt kan worden met de verdere ontwikkeling, zonder dat een gebied dan 'onaf' blijft. Voor Zilverackers is door het Portefeuillehouders-overleg al een akkoord gegeven op het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de resterende 820 woningen van Zilverackers.

Er wordt binnen het Stedelijk Gebied dus rekening gehouden met de lange termijn en toekomstbestendigheid van woningen en woongebieden. De verschillende uitbreidingslocaties concurreren elkaar niet. Per locatie wordt bekeken voor welke behoefte gebouwd wordt, lokaal en of regionaal. De regionale woningbouwprogrammering wordt daarop afgestemd, waarbij de kwadrantenbenadering en de Brainport Principes worden gebruikt om er voor te zorgen dat ook de uitleglocaties van zeer hoge kwaliteit zijn. Een aanbod van gedifferentieerde, goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat en dat is goed voor de concurrentiekracht van de regio. Door de regionale woningbouwprogrammering op deze manier vorm te geven draagt elke woningbouw-ontwikkeling bij aan een goed woonklimaat in de regio en zorgt daarmee voor waardecreatie.

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023)

De gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben in maart 2023 een woondeal gesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de aanpak van het huidige woningtekort en de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Veldhoven is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.750 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. De gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dit betekent dat gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen.

Voor de realisatie van voldoende woningen zijn sleutelprojecten in de regio aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Dit zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. De locatie Zilverackers is aangewezen als sleutelproject en speelt een belangrijke rol in de regionale opgave.

Visie op wonen, SGE, april 2019

In de Visie op Wonen, die in de negen gemeenten van het SGE is vastgesteld, zijn de ambities geformuleerd voor het wonen binnen het SGE zowel voor de middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040). De visie is er op gericht om voldoende woningen te realiseren om de groei van de bevolking, waaronder een sterk groeiende groep internationals, op te kunnen vangen. Daarnaast zijn betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus belangrijke basisprincipes. Deze visie geeft de hoofdlijnen en dit wordt door de gemeenten afzonderlijk doorvertaald naar lokaal woonbeleid.

Conclusies

Duidelijk is dat de ontwikkeling van Zilverackers sterk is verankerd in de huidige, geldende beleidskaders. De ontwikkeling van het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke Woon(zorg)visie en afgestemd in regionaal verband. Hierbij is extra aandacht besteed aan de concurrentiepositie van nieuwbouw van Zilverackers ten opzichte van andere projecten in de regio. Daarnaast levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de Woondeal en daarmee het verlagen van de druk op de (regionale) woningmarkt.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond. Niettemin komt toch ook een fors deel van buiten. Van deze vestigers komt een meerderheid uit de SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven). Overig Brabant levert veel minder vestigers. Deze komen met name uit Eersel, Valkenswaard en Tilburg.

Tabel 4.1: Gemeente Veldhoven. Herkomst personen bij verhuizing 2017 t/m 2012

Herkomst	Aantal	Percentage
Gemeente Veldhoven (binnenverhuizers)	11.688	46%
Binnenlands vestiging	13.454	54%
• <i>W.v. vanuit SGE</i>	8.471	34%
• <i>W.v. vanuit overig Nederland</i>	4.983	20%
Totaal verhuizingen	25.142	100%

Bron: CBS 2023.

Binnen de SGE domineert (volgens verwachting) Eindhoven. Daarnaast kunnen Waalre en Helmond worden genoemd. De vestigers uit de andere SGE-gemeenten zijn beperkter in aantal. Dit geeft al een duidelijke aanwijzing voor de roltrapfunctie voor Eindhoven die Veldhoven mede vervult.

Tabel 4.2: Gemeente Veldhoven. Herkomst SGE personen bij verhuizing 2017 t/m 2022

	Herkomst	Absoluut aantal	Percentage
SGE	Eindhoven	7279	29%
	Waalre	264	1%
	Helmond	248	1%
	Best	182	1%
	Geldrop-Mierlo	185	1%
	Nuenen	123	0%
	Oirschot	100	0%
	Son en Breugel	90	0%
	Totaal SGE	8.471	34%
	Overig	Eersel	420
Valkenswaard		248	1%
Tilburg		271	1%
Overig NL		4.044	16%
Totaal overig		4.983	20%

Bron: CBS 2023.

Op basis hiervan concluderen we dat de primaire marktregio voor Zilverackers overeenkomt met de gemeente Veldhoven. De secundaire marktregio is de totale SGE-regio vanwege de verhuisrelaties met Eindhoven en de overige gemeenten uit de regio.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Conform de provinciale Verordening ruimte (artikel 39.7) stellen gedeputeerde staten van provincie Noord-Brabant ten minste eens per vier jaar een prognose op voor de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling en woningvraag. De laatste woningbehoefteprognose van de provincie komt uit 2023 en geeft richting aan de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwprogrammeringen in Noord-Brabant en de afspraken die hierover worden gemaakt. Voor de SGE is deze prognose richtinggevend.

Tabel 4.3: Gemeente Veldhoven. Gewenste woningvoorraadontwikkeling 2023-2040

Gebied	2023	2030	2033	2035	2040	2023-2040
Veldhoven	20.400	22.135	22.730	23.070	23.990	+3.590
SGE	247.335	275.830	286.065	291.940	306.580	+59.245

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Brabant, 2023

In de periode tot en met 2040 is op basis van de provinciale prognose (2023) de woningbehoefte in gemeente Veldhoven geraamd op een groei van +3.590 woningen. In de regio is de woningvraag geraamd op +59.245 woningen in deze periode. Als we kijken naar de komende tien jaar (tot 2033) dan ligt de behoefte op +2.330 woningen in Veldhoven en +38.730 woningen in de regio.

Plancapaciteit t.o.v. voorraadprognose

In de provinciale Monitor Bevolking en Wonen (september 2023) is aangegeven in hoeverre de Brabantse gemeenten kunnen voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit. De informatie m.b.t. de plancapaciteit voor de SGE-regio is gebaseerd op basis van de Monitor bevolking en wonen van de provincie Noord-Brabant. De plancapaciteit van de gemeente Veldhoven zijn de geactualiseerde cijfers per 1-1-2023.

Tabel 4.4: Plancapaciteit primaire en secundaire marktregio 2023-2032

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Gemeente Veldhoven	1.940	3.600	5.540
SGE	18.385	37.580	55.965

Bron: Gemeente Veldhoven 2023, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2023

De behoefte aan woningen volgt uit de confrontatie van de woningvraag met het (harde) planaanbod. Door de harde plancapaciteit in mindering te brengen op de totale woningvraag de komende tien jaar, is de behoefte aan woningen voor de komende tien jaar te achterhalen. Hierna wordt eerst ingezoomd op de behoefte in de primaire marktregio Veldhoven, en vervolgens op de behoefte in de secundaire marktregio SGE, voor de periode 2023 tot en met 2032. In de tabel hieronder wordt de behoefte weergegeven voor de komende tien jaar in beide marktregio's.

Tabel 4.5: Woningbehoefte afgezet tegen harde plancapaciteit primaire en secundaire marktregio

	Woningbehoefte 2023-2033	Harde plancapaciteit	Rest capaciteit
Gemeente Veldhoven	2.330	1.940	+390
SGE	38.730	18.385	+20.345

Bron: Gemeente Veldhoven 2023, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2023

Uit bovenstaande analyses blijkt dat de gemeente Veldhoven voor de komende tien jaar een totale behoefte aan 2.330 woningen bestaat. Op dit moment is er een harde plancapaciteit van 1.940 woningen en is er dus nog een restcapaciteit van +390 woningen. Het plan Kransackerdorp (820 woningen) maakt reeds onderdeel uit van de harde plancapaciteit (1.940 woningen). Ook uit de vergelijking van de opgave in SGE (38.730 woningen) met de harde plancapaciteit blijkt dat de ontwikkeling van plan Kransackerdorp daarbinnen past.

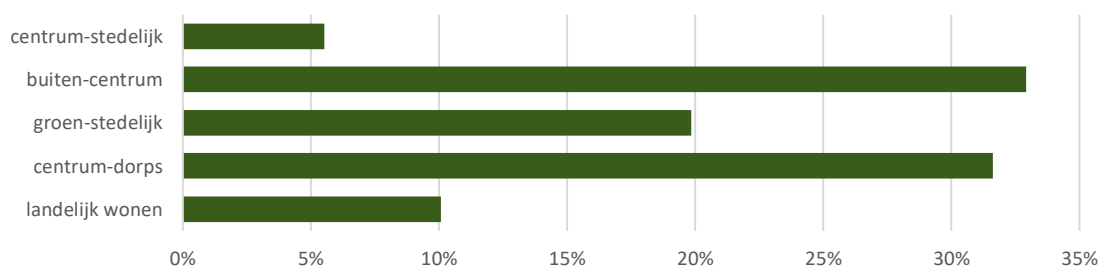
Kwalitatieve woningbehoefte

Nu is aangetoond dat het plan Kransackerdorp binnen Veldhoven en de SGE regio kan voorzien in de kwantitatieve behoefte, kijken we vervolgens naar de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve woningbehoefte van Veldhoven hebben wij in eerste instantie bepaald op grond van het nationale onderzoek WoON 2021. Om een voldoende representatief beeld te krijgen hebben we in de analyse uitgevoerd op de woningvraag in de SGE. Dit levert het volgende beeld op:

Woonmilieu-indeling ABF

In het WoON2021 wordt de woonmilieu-indeling van ABF gehanteerd. De typologie is gebaseerd op basis van een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing. De vijf woonmilieus zijn: Centrum-stedelijk, Buiten-centrum, Groen-stedelijk, Centrum-dorps en Landelijk wonen. Tot stedelijke woonmilieus worden woonplaatsen gerekend met tenminste 27.500 huishoudens. De woonmilieus in steden zijn op basis van het aanwezige voorzieningenniveau verdeeld in Centrum-stedelijke en buiten-centrum woonmilieu. Het centrum van Veldhoven wordt getypeerd als een buiten-centrum woonmilieu. Buurten en wijken met relatief veel groen, een lage bebouwingsdichtheid (ca 19 woningen per hectare) worden getypeerd als een groen-stedelijk woonmilieu. Een (centrum) dorpswoonmilieu heeft een lage dichtheid (circa 19 woningen per hectare) en weinig inwoners per kern. De landelijke woonmilieus bevinden zich buiten de kernen. Het gaat veelal om verspreide huizen die op aanzienlijke afstand van elkaar liggen. Daarbij geldt het locatie op minimaal 20 minuten reisafstand van een (centrum)stedelijk woonmilieu is gelegen. Gelet op de woonmilieu-indeling van ABF sluit de ontwikkeling Kransackerdorp het beste aan op een combinatie van een groen-stedelijk en een centrum-dorps woonmilieu.

Figuur 4.1: Voorkeur woonmilieu binnen Stedelijk Gebied Eindhoven



Bron: WoON2021.

Duidelijk is dat binnen de SGE een groot deel van de woningzoekenden op zoek is naar een buiten-centrum, groen-stedelijk of centrum-dorps woonmilieu. De ontwikkeling van Zilverackers sluit, gelet op de ligging en de invulling, het beste aan bij de combinatie van een groen-stedelijk en centrum-dorps woonmilieu. Van alle woningzoekenden geeft ongeveer 20% de voorkeur aan een groen-stedelijk woonmilieu en 32% de voorkeur aan een centrum-dorps woonmilieu.

In de ontwikkelvisie Zilverackers is een kwalitatief en gedifferentieerd woningbouwprogramma opgesteld, met een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen.

Tabel 4.6: Indicatief bouwprogramma Zilverackers

Categorie	Koop	% koop	Huur	% huur	Totaal	%
Sociaal	100	8%	275	22%	375	30%
Vrije sector middelduur	350	28%	150	12%	500	40%
Vrije sector duur	335	27%	40	3%	375	30%
Totaal	785	63%	465	37%	1.250	100%

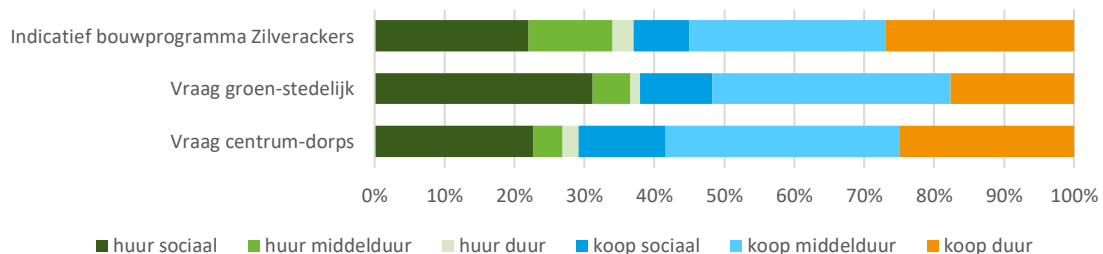
* huur sociaal = < €808, huur middelduur = €808 -€1000, huur duur = > €1000.

* koop sociaal = <€220.000, koop middelduur = €220.000-€370.000, koop duur = > €370.000

Bron: Ontwikkelvisie Zilverackers, 2018

In de onderstaande figuur is per gewenst woonmilieu de kwalitatieve vraag van woningzoekenden weergegeven. Hieruit blijkt dat het indicatieve bouwprogramma in grote lijnen aansluit bij de kwalitatieve vraag van woningzoekenden met een voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu. In het indicatieve programma ligt het aandeel sociale huurwoningen iets lager en het aandeel middeldure huur juist iets hoger.

Figuur 4.2: Voorkeur eigendom en prijsklasse van huishoudens Stedelijk Gebied Eindhoven met voorkeur voor wonen in groen-stedelijk/centrum-dorps woonmilieu



Bron: Ontwikkelvisie Zilverackers 2018, WoON2021

Conclusies

De ontwikkeling van Zilverackers voorziet zowel in de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte. De huidige harde plancapaciteit (inclusief Zilverackers) ligt lager dan de woningbehoefte in de periode tot en met 2032. Ook voor de regio geldt dat er nog onvoldoende harde plancapaciteit is om in te spelen op de kwantitatieve woningbehoefte.

Op basis van de kwalitatieve analyse concluderen we dat er in de regio een grote vraag is naar wonen in zowel groen-stedelijk als centrum-dorps woonmilieu. De ontwikkeling van Zilverackers heeft gelet op de ligging ten opzichte van Veldhoven en de stedenbouwkundige opzet elementen van beide woonmilieus. Daarnaast concluderen we dat het indicatieve bouwprogramma in grote lijnen aansluit bij de kwalitatieve woningvraag van huishoudens op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu.

4.3 Alternatieve locaties

Zoals eerder aangegeven liggen twee deelgebieden (Landschappelijke erven en Wonen in de natuur) buiten bestaand stedelijk gebied. In totaal gaat het om 26 woningen. Voor beide locaties moet worden beoordeeld of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn. Bij de beoordeling van alternatieven is meegenomen dat in Kransackerdorp een specifiek woonmilieu wordt gerealiseerd. Het gaat hierbij om een onderscheidend woonmilieu waarbij groen zoveel mogelijk tot aan de voordeur loopt.

- Landschappelijke erven betreft een locatie van 3,5 hectare met een zeer lage dichtheid van 6,5 woningen per hectare.
- Wonen in de natuur betreft een locatie van 2 hectare met een zeer lage dichtheid van 3,5 woningen per hectare.

Beide locaties zijn gericht op het versterken van de kwaliteit van het landschap en de overloop van bestaand bebouwd gebied naar het natuurlijke landschap. De bebouwing is in beide deelgebieden geclusterd om de impact op het landschap en de benodigde ontsluiting te minimaliseren. Ruimte en openheid van de woonomgeving staan centraal. Op (kleine) binnenstedelijke locaties is het daarom niet mogelijk om een vergelijkbare ontwikkeling met een vergelijkbare kwaliteit te realiseren. Realisatie van beide deelgebieden binnen het huidige plangebied is ook geen optie. Dit leidt juist tot verdichting en ook hiermee zijn er geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Daarbij vormt de ontwikkeling van beide deelgebieden een belangrijke schakel in de ontwikkeling van een aantrekkelijk, uniek en concurrerend woonmilieu in de regio.

Op basis hiervan concluderen we dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties in aanmerking komen voor realisatie van een vergelijkbaar programma als in de deelgebieden 'Landschappelijke erven' en 'Wonen in de natuur'.