

project
**Actualisatie Ladder Duurzame
Verstedelijking Mierlo Luchen**

datum
8 april 2020

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

projectnummer
211X09809

opgesteld door
FS, RV

i.a.a.
JR

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

De wijk Luchen is de nieuwste woonwijk van de kern Mierlo. In totaal zullen hier maximaal 825 woningen verrijzen, waarvan circa 400 inmiddels in de fasen 1 en 2 gerealiseerd zijn. Met de voorbereidingen voor fase 3 is reeds begonnen en dit deel zal in 2020 gereed moeten zijn. In deelplan 3A, waarvoor een separaat uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht, zullen maximaal 68 woningen komen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groot Luchen' (onherroepelijk vastgesteld op 14-12-2015) zijn in totaal 825 woningen toegestaan; dit betreft het totaal van de Woonbestemmingen en uit te werken Woonbestemmingen. Dit aantal is in het woningbouwprogramma opgenomen als harde plancapaciteit. Wel is de planlocatie aangewezen als 'Woongebied – Uit te werken'. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk (in de vorm van een uitwerkingsplan). In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan

die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

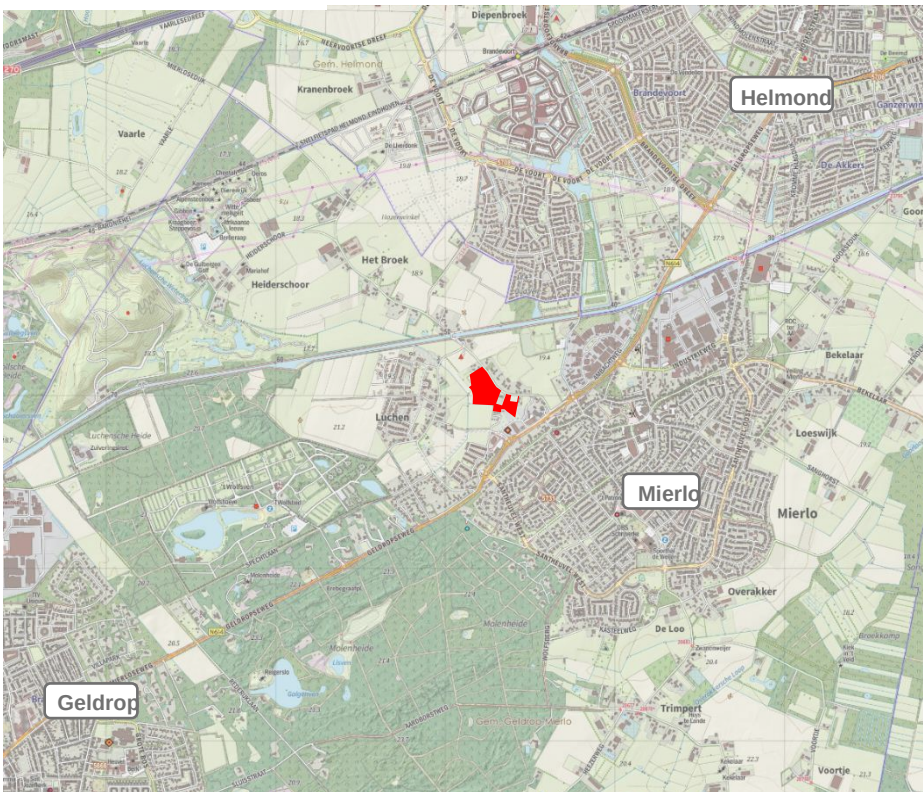
In de nieuwe bestemmingsregeling vigeert de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. Daarnaast vigeert het bestemmingsplan 'Weteringpark Luchen' (d.d. 19 mei 2014) voor een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied. Op gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken' mag alleen worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan. Hoewel het totaal aantal woningen reeds verantwoord is in het moederplan en is opgenomen in de harde plancapaciteit binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, vereist ook het uitwerkingsplan een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking waarin wordt getoetst aan actuele cijfers.

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

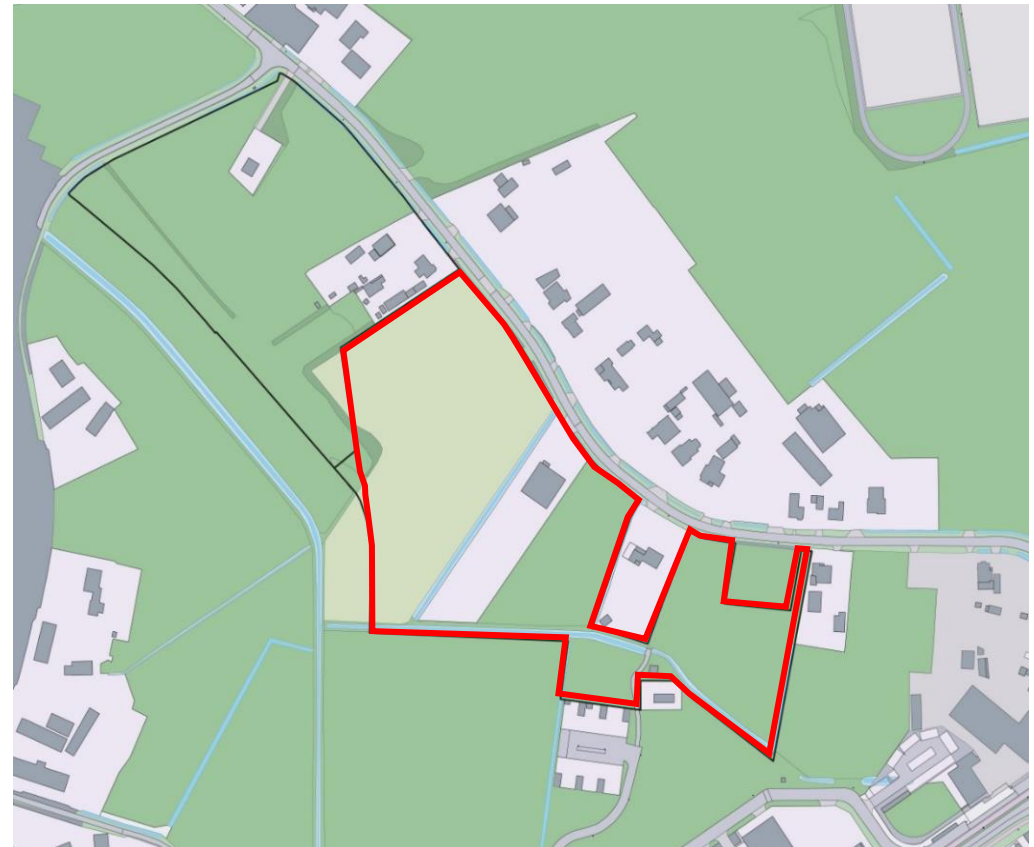
Planinitiatief

Het voornemen is om op de beoogde planlocatie een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren in de vorm van vrijstaande woningen, tweekappers, rijtjeswoningen en vierkappers. Dit programma is inmiddels tamelijk concreet en richt zich op diverse doelgroepen (zie tabel p.2). Een aanzienlijk deel van de woningen (39 van de 68) is bovendien levensloopbestendig.

Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied



Functie	Aantal
Seniorenwoning	15
Sociale huur	16
Middeldure huur	8
Starterswoning	10
Half vrijstaand	8
Vrijstaand	11
Totaal	68

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 68 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

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

- Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- Afsprakenkader wonen (2017);
- Visie op wonen. Stedelijk Gebied Eindhoven (2019);
- Woondeal Stedelijk gebied Eindhoven (2019);
- Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 (2019);
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017;
- Monitor Bevolking en wonen Noord-Brabant (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van maximaal 68 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Woongebied – Uit te werken'. Hoewel het totaal aantal woningen binnen Groot Luchen (waarbinnen de 68 woningen in onderhavig initiatief passen) reeds verantwoord is in het moederplan en is opgenomen in de harde plancapaciteit binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, vereist ook het uitwerkingsplan een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking waarin wordt getoetst aan actuele cijfers.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 68 woningen te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 68 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie. *Kwantitatieve behoefte:*

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens in het verzorgingsgebied toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2030 een kwantitatieve behoefte aan 1.040 woningen. In het Stedelijk Gebied bedraagt de behoefte 19.311 woningen.
- De totale plancapaciteit is zowel voor de gemeente als het Stedelijk Gebied hoger dan de kwantitatieve behoefte. Echter, wanneer rekening wordt gehouden met (trendmatig) verwachte sloop van bestaande woningen, volgt dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om aan de woningbehoefte te voldoen. Het huidige initiatief dat voorziet in invullen van 68 woningen binnen de bestaande harde plancapaciteit en geeft daarmee dus invulling aan de kwantitatieve behoefte. Daarbij is er bovenop de harde plancapaciteit zelfs nog ruimte voor het toevoegen van 95 woningen in Geldrop-Mierlo en ruim 684 woningen in het Stedelijk Gebied.
- Tevens blijkt aan de hand van huidige provinciale prognoses dat de woningvoorraadbehoefte ook na 2030 blijft toenemen.
- Beleidsmatig is de ontwikkeling bovendien zeer wenselijk. Met het ondertekenen van de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Die opgave geldt zowel voor Eindhoven als de omliggende gemeenten.

Kwalitatieve behoefte:

De ontwikkeling voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte.

- De ontwikkeling voorziet in een dorps woonmilieu dat aansluit bij het kwadrantenmodel uit de regionale visie (dorps woonmilieu). Deelplan 3A omvat slechts een klein deel van de totaal in Luchen te realiseren woningen. Het dorps karakter wordt hier vormgegeven door een mix (ook ruimtelijk) van grondgebonden woningen met tuin, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, tweekappers als rijtjeswoningen. Daardoor draagt het bij aan beleidsmatige afspraken om een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat te realiseren.
- Het gevarieerde woningbouwprogramma met verschillende prijsklassen richt zich op meerdere doelgroepen zoals beleidsmatig beoogd, o.a. starters, jonge gezinnen, senioren en kleine huishoudens. Daarmee worden verschillende doelgroepen aangesproken, niet alleen starters en jonge gezinnen, maar ook doorstromers, waardoor elders in de gemeente of omgeving weer (veelal goedkopere) woningen vrijkomen. Vanuit het woonbehoefteonderzoek zijn deze tekorten in diverse categorieën ook grotendeels geconstateerd.
- De demografische ontwikkelingen (vergrijzing) leiden ertoe dat de komende jaren een grote opgave bestaat om voldoende woningen te realiseren voor oudere doelgroepen die steeds langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Om die reden worden ook in de wijk Luchen senioren- en levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Dit geldt ook voor deelplan 3a waarbinnen 39 van de 68 woningen levensloopbestendig zijn, waarvan 15 woningen specifiek voor senioren.

Geen onaanvaardbare effecten

Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in Geldrop-Mierlo zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is te herleiden uit de vigerende bestemming “woongebied, uit te werken”. Daardoor draagt het bij aan beleidsmatige afspraken om nadrukkelijk in te zetten op duurzame verstedelijking.

Bijlage 1

Onderbouwing woningbouwbehoefte

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Verhuisstromen	Percentage
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	45,5%
Vanuit Stedelijk gebied Eindhoven	34,5%
Totaal	80%

Een blik op de verhuisbewegingen (bron: cbs) toont dat ruim 45% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit vormt bijna de helft van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de gemeente Geldrop-Mierlo gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. Dit betekent dat in de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag primair wordt gekeken naar de eigen gemeente.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) mag daarnaast niet worden genegeerd. Naast Geldrop-Mierlo bestaat dit gebied uit de gemeenten Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Ruim 34% van de verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo komt uit de andere gemeenten van de SGE. Deze gemeenten vormen daarmee het **secundaire verzorgingsgebied**. In totaal komt daarmee 80% van alle verhuisbewegingen uit Geldrop-Mierlo

en de SGE. Dit is tevens het gebied waarin regionale afstemming op het gebied van wonen plaatsvindt. Het overige deel komt uit andere gemeenten in Nederland.

B1.2 Kaderstellend beleid

‘Werken aan een slimme netwerkstad’ is een van de vier hoofddoelen uit de **Provinciale omgevingsvisie** van Noord-Brabant. Er wordt ingezet op een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Ten aanzien van wonen is onder meer vastgelegd dat uitbreiding van bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvraag. De komende tien jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.

In september 2017 is de **Brabantse Agenda Wonen** vastgesteld. De agenda is opgesteld met als uitgangspunt de motie ‘Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie’ van de provinciale staten en vanuit de urgentie om het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor een bredere met omgevingskwaliteit samenhangende doelen. De provincie heeft 6 richtinggevende principes geformuleerd, waaronder:

- Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering zijn gewenst om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt. De grote uitdaging voor de negen gemeenten is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze woningbouwafspraken vastgelegd in het **Afsprakenkader wonen 2017**. Gesteld wordt:

“De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus”.

In 2019 heeft de SGE de **Visie op wonen** opgesteld. Een kwantitatieve groei van het aantal woningen is van belang zodat het compacte stedelijke draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Belangrijker nog is de kwalitatieve groei: *“kwalitatief goede woningen, een grote diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor de diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek”.*

- Er dienen voldoende woningen te zijn in alle segmenten. Er moet bovendien voldoende aandacht zijn voor sociale huur en middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden.
- Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en andere schadelijke stoffen. Bij nieuwbouw is idealiter aandacht voor innovatie en energieneutraal bouwen.

In de visie is een regionale kwadrantenbenadering opgenomen waarmee de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad worden benadrukt. Verschillende kwadranten vertegenwoordigen unieke complementaire woonmilieus. Geldrop-Mierlo behoort tot de Dorpse Rand (oostelijk) die als volgt wordt getypeerd:

- dorps sub urbaan wonen (woonmilieu);
- landelijke parkachtige kwaliteiten;
- goed HOV ontsloten;
- goede fietsverbindingen naar Eindhoven en Helmond;
- dorpse uitbreidingswijken van Eindhoven.

Medio 2019 is de **Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028** opgesteld. Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Daarbij wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie. Belangrijke doelgroepen binnen het beleid zijn starters, jonge gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens.

Conclusie beleid

De provincie Noord-Brabant streeft naar een excellent en duurzaam woon- leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking. De provinciale woningbouwopgave is enorm. In de provinciale woonagenda is afgesproken dat wordt ingezet op een vraaggericht kwalitatief woningbouwprogramma. Dit is nader uitgewerkt in regionaal beleid. De focus ligt onder meer op sociale huur (druk op sociale segment neemt toe, resultaten woonwensenonderzoek) en het middeldure segment (huur en koop).

In de regionale visie wordt een kwadrantenbenadering gehanteerd, waarbij de unieke eigenschappen van een dorp of

stad zijn vertaald naar complementaire woonmilieus. De woonwijk Luchen in Mierlo sluit qua ligging, ruimtelijke opzet en woningbouwprogramma zeer goed aan bij de benadering voor Geldrop-Mierlo.

Lokaal staat voorop dat het toekomstige aanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften, waarbij in elke wijk wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden. Starters, jonge gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens zijn daarbij belangrijke doelgroepen. De beoogde ontwikkeling in Luchen, met gevarieerd programma geeft hier invulling aan.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in beeld gebracht. Hiervoor is eerst de bevolkings- en huishoudensprognose in beeld gebracht aan de hand van de meest recente provinciale prognose **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017**. De behoefte is afgezet tegen de plancapaciteit om aan te geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Geldrop-Mierlo telt circa 39.500 inwoners. Volgens prognoses van de provincie neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 40.150 in 2030. Dit is een toename van circa 1,5%. In de SGE wonen ruim 514.000 mensen. In 2030 is dit aantal toegenomen tot ruim 535.000 wat een toename betekent van circa 4%.

Inwoners	2020	2030	Vershil
Geldrop-Mierlo	39.520	40.155	+1,6%
Stedelijk gebied Eindhoven	514.525	535.145	+4%

Gelet op de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Eindhoven als het Stedelijk Gebied Eindhoven een sterkere groei zien. Zowel in de gemeente Geldrop-Mierlo als in de SGE neemt het aantal huishoudens procentueel beduidend sterker toe dan het inwonertal. Dit duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt.

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Geldrop-Mierlo	17.575	18.270	+4%
Stedelijk gebied Eindhoven	244.280	259.770	+6,3%

Dit sluit aan bij landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename een- en tweepersoonshuishoudens)

Woningbehoefte

Door de toename van de bevolking en een groeiend huishoudensaantal neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente. De provincie Noord-Brabant hanteert een laag en een hoog scenario. In het lage scenario wordt het huidige woningtekort als constant verondersteld. In het hoge scenario wordt rekening gehouden met een bestaand woningtekort dat in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt.

Scenario laag	2020	2030	Vershil
Geldrop-Mierlo	17.720	18.430	710
Stedelijk gebied Eindhoven	235.935	251.785	15.850

Scenario hoog	2020	2030	Vershil
Geldrop-Mierlo	17.820	18.860	1.040
Stedelijk gebied Eindhoven	236.985	256.296	19.311

Rekening houdend met het lage scenario bestaat er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2030 een kwantitatieve woningbehoefte van circa 710 woningen. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan circa 1.040 woningen. Voor het stedelijk gebied is dit respectievelijk circa 15.850 woningen in het lage scenario en circa 19.311 woningen in het hoge scenario. Voor de analyse van de toekomstige behoefte is in het vervolg van deze analyse gerekend met het hoge scenario.

Hierin is namelijk rekening gehouden met bestaande tekorten, die feitelijk wijzen op een behoefte. De huidige provinciale prognose van de woningbehoefte loopt tot 2040 en tot die tijd blijft de behoefte toenemen.

Plancapaciteit	Geldrop-Mierlo	Stedelijk Gebied Eindhoven
Harde plancapaciteit	1.089	22.130
Zachte plancapaciteit	836	11.375
Netto plancapaciteit	1.925	33.505

Kwantitatief aanbod

In bovenstaande tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven. Cijfers zijn op basis van de **Provinciale Matrix 2019** (aangeleverd door gemeente) en de **Monitor Bevolking en wonen**. Het betreft de stand per 1 januari 2019 (zonder einddatum).

De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 1.925 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, waar ook het voorliggende plan tot behoort, bedraagt circa 1.089 woningen. Dit is iets hoger dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo ($1.040 - 1.089 = -49$). Ook in het Stedelijk Gebied geldt dat de harde plancapaciteit hoger is dan de geprognosticeerde behoefte ($19.311 - 22.130 = -2.819$). In beginsel lijkt er in de huidige situatie sprake te zijn van meer harde plancapaciteit dan kwantitatieve behoefte.

In bovenstaande cijfers is echter geen rekening gehouden met de eventuele sloop van bestaande woningen. De provincie geeft ook een indicatie van de plancapaciteit waarbij rekening wordt gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop

van woningen (**Monitor Bevolking en Wonen, Capaciteits-indicatoren woningbouw**). De indicaties (2019 t/m 2028) zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Indicator plancapaciteit	Geldrop-Mierlo	SGE
Harde plancapaciteit	92%	97%
Totale plancapaciteit	162%	144%

Een waarde kleiner dan 100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw de kunnen voorzien. Tegelijkertijd is het ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit in de plannen en programmering. Een waarde hoger dan 100 duidt op voldoende (harde) plancapaciteit, maar onvoldoende ruimte en flexibiliteit. Op basis van bovenstaande indicaties volgt dat de totale plancapaciteit zowel in de gemeente Geldrop-Mierlo als het Stedelijk Gebied Eindhoven meer dan voldoende is om in de benodigde behoefte te voorzien. Wanneer enkel wordt gekeken naar de harde plancapaciteit blijkt dat er wel nog ruimte is om woningen te bouwen en daarmee in een behoefte te voorzien.

Ruimte	Geldrop-Mierlo	SGE
Harde plancapaciteit	1.089	22.130
Ind. harde plancapaciteit	92%	97%
Ruimte	95	684

Feitelijk wordt met de harde plancapaciteit in Geldrop-Mierlo voorzien in 92% van de behoefte. Dit betekent dat er bovenop de harde plancapaciteit zelfs nog ruimte is voor 95 woningen om invulling te geven aan een kwantitatieve behoefte. Voor het stedelijk gebied komt dit neer op circa 684 woningen.

In maart 2019 is bovendien de **Woondeal Stedelijk Gebied** ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Stedelijk gebied ervaart momenteel de gevolgen van het woningtekort, daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven.

Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit geborgd zijn. In de woondeal is onder meer afgesproken dat de woningproductie wordt versneld. Het Stedelijk Gebied heeft in de periode 2019-2023 behoefte aan 27.000 woningen (dit is een stuk hoger dan eerdere prognoses). Hiervan ligt het zwaartepunt ligt in Eindhoven (ca. 15.000 woningen). Dat betekent dat er in de overige gemeenten tezamen is tot 2023 behoefte aan circa 12.000 woningen.

Conclusie

De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2030 een kwantitatieve woningbehoefte aan 1.040 woningen. In het Stedelijk Gebied betreft dit 19.311 woningen.

Tegelijkertijd is er in de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven sprake van een hoge plancapaciteit. De totale plancapaciteit tot is zowel voor de gemeente als het

Stedelijk Gebied hoger dan de kwantitatieve behoefte. Ditzelfde geldt voor de harde plancapaciteit, waartoe in totaal 825 woningen binnen Groot Luchen behoren.

Echter, wanneer ook rekening wordt gehouden met (trendmatig) verwachte sloop van bestaande woningen volgt dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om aan de woningbehoefte te voldoen. Het huidige initiatief dat voorziet in het toevoegen van 68 woningen geeft dus invulling aan een kwantitatieve behoefte. Daarbij is er bovenop de harde plancapaciteit zelfs nog ruimte voor het toevoegen van 95 woningen in Geldrop-Mierlo en ruim 684 woningen in het Stedelijk Gebied.

Beleidsmatig is de ontwikkeling bovendien zeer gewenst. Met ondertekening van de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Die opgave geldt zowel voor Eindhoven als de omliggende gemeenten.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

De **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017** toont dat het aandeel 75-plussers in de gemeente Geldrop-Mierlo de komende jaren zal toenemen van 9,8% naar 12,7% in 2030 en 15,6% in 2040 (vergrijzing). De groep 65 t/m 74-jarigen neemt licht toe en het aandeel kinderen (0 t/m 14 jaar) blijft ongeveer gelijk (16%). Voor de overige leeftijdsgroepen geldt dat hun aandeel in het totaal geleidelijk afneemt. Ten aanzien van huishoudsamenstelling wordt verwacht dat met name het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen. Ook het aantal gezinnen met kinderen nemen licht toe. Het aantal gezinnen zonder kinderen neemt licht af. De gemiddelde omvang van de huishoudens zal iets gaan dalen van 2,23 nu naar 2,17 in 2030.

Bovenstaande houdt in dat naar verwachting ook de kwalitatieve woningvraag zal gaan veranderen: er zal vooral meer vraag komen naar woningen die geschikt zijn voor senioren, starters en jonge gezinnen

In opdracht van de toenmalige Stadsregio en de gemeente Geldrop-Mierlo is een woonbehoefteonderzoek **Woonbehoefte in Geldrop-Mierlo** uitgevoerd (maart 2015). Hierin werd aangegeven dat in Geldrop-Mierlo 20% van de doorstromers van plan was binnen vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) was dat 76% (van hen zoekt 49% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters dus hoger was dan onder potentiële doorstromers waren er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (73%) dan starters. Het grootste deel van de verhuisgeneigden wilde in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen. Er was

vooral vraag naar grondgebonden middeldure koopwoningen en daarnaast middeldure huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Ook was er een significante vraag naar nultreden-woningen. In 2017 is in opdracht van de Metro-poolregio een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio¹. De belangrijkste verhuiscriteria en -redenen per deelgebied zijn in onderstaand tabel weergegeven.

	Eindhoven	stedelijk gebied (excl. Eindhoven)	hoofdkernen buiten stedelijk gebied	nevenkernen buiten stedelijk gebied
verhuistermijn	binnen 2 jaar	17%	12%	11%
	3-5 jaar	13%	12%	10%
	totaal	29%	24%	21%
eigendom koopwoning	52%	59%	65%	67%
grootte	1-2 kamers	7%	8%	5%
	3-4 kamers	73%	67%	66%
	5 of meer kamers	20%	26%	28%
nultredenwoning	33%	43%	42%	43%
mediane huur	600	600	600	600
gewenste prijs koop	250.000	250.000	250.000	250.000
huidige woonplaats	76%	69%	72%	69%
verhuisredenen	zelfstandig wonen	22%	29%	35%
	werk/studie	15%	8%	8%
	groter wonen	39%	23%	16%
	kleiner wonen	8%	19%	24%
	ik krijg meer financiële ruimte	19%	12%	11%
	ik wil naar een koopwoning	29%	13%	16%
	ik wil naar een huurwoning	12%	9%	10%
	ik wil een eengezinswoning	13%	6%	7%
	ik wil een appartement	6%	6%	5%
	de kwaliteit van de woonomgeving (meer rust, minder overlast, etc.)	27%	21%	11%
	ik heb behoefte aan een woonomgeving waar meer te doen is	9%	6%	12%
	ik heb behoefte aan meer/betere voorzieningen in mijn buurt	5%	4%	12%
	de bevolkingssamenstelling van de buurt	10%	9%	4%
	ik wil terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	1%	4%	6%
	ik wil in buurt van familie en/of vrienden wonen	10%	7%	14%

¹ De woonconsumenten in een aantrekkelijke woningmarkt, conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, mei 2018

Er wordt geconstateerd dat in alle subregio's sprake is van tekorten. De grootste tekorten zijn te zien in de koopsector, vooral in het middeldure segment (€200.000 -345.000), maar ook in de andere prijscategorieën. In het huursegment zijn de grootste tekorten in huurprijsklasse € 418,- - € 711,- per maand. In alle subregio's is eveneens een tekort aan appartementen, en dat tekort is even groot of zelfs groter dan het tekort aan eengezinswoningen. Tenslotte is er in alle subregio's ook een tekort aan nultredenwoningen. In dit segment zal de vraag op middel lange termijn door de vergrijzing nog groter worden.

Ook voor de afzonderlijke gemeenten zijn de resultaten beschikbaar. In het rapport wordt ten aanzien van de verhuisbewegingen in Geldrop-Mierlo onder meer geconstateerd dat een kwart van de responderende huishoudens de afgelopen 5 jaar was verhuisd, en dat het grootste deel van hen (78%) uit doorstromers bestaat, tegenover 22% starters. Van deze verhuisde huishoudens woonde ruim de helft al in Geldrop-Mierlo en kwam 36% uit de overige MRE-gemeenten. De belangrijkste verhuisredenen zijn:

- groter willen wonen;
- verandering huishouden;
- kwaliteit woonomgeving;
- naar koopwoning.

De motieven van de huishoudens die aangaven de komende 5 jaar te willen verhuizen, liggen deels in dezelfde lijn, behalve dat er ook een aanzienlijke groep is die kleiner wil gaan wonen en er een groep die zelfstandig wil gaan wonen (starters). De meest genoemde motieven zijn:

- groter willen wonen;
- zelfstandig willen wonen;

- kleiner willen wonen;
- kwaliteit woonomgeving.

Van de ondervraagden wilde 61% in Geldrop-Mierlo blijven wonen, hetgeen het redelijk lokale karakter van de woningmarkt nog eens illustreert. Ruim de helft (52%) geeft aan een eengezins koopwoning te zoeken en daarbij gaat het om zowel goedkopere, middeldure als dure woningen en zowel kleinere, middelgrote als grotere woningen. Ruim 10% wenst een meergezins koopwoning (appartement). Bij de 37% die opteren voor een huurhuis wil ongeveer de helft een eengezinswoning en de andere helft een meergezinswoning. Tweederde zocht daarbij in de prijscategorie € 418,- tot € 711,-.

In het rapport is de kwalitatieve behoefte doorvertaald naar de tekorten in Geldrop-Mierlo naar eigendomsvormen, prijsklassen en type woningen. Hieruit blijkt dat er vooral tekorten zijn ten aanzien van²:

- eengezins koopwoningen;
- koopappartementen;
- goedkopere koopwoningen (€ 165.000,- tot € 200.000,-);
- duurdere koopwoningen (> € 345.000,-);
- middeldure huurwoningen (€ 712,- tot € 1.000,-);
- kleinere eengezinswoningen, met name 3 kamers of minder;
- 3-kamer appartementen.

Er zijn dus tekorten in diverse categorieën geconstateerd. In de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden, waarbij starters, jonge gezinnen, senioren en kleine huishoudens (een- en tweepersoons) belangrijke doelgroepen vormen.

In de vorige gemeentelijk woonvisie is voor Luchen reeds ingezet op een dorps woonmilieu waarbij sprake is van een gevarieerd woningbouwaanbod voor de diverse doelgroepen. De grootte van de woonpercelen in de wijk is dusdanig dat tevens wordt ingezet op middeldure woningen, zowel voor doorstromers als voor starters. De woningen zijn en worden levensloopbestendig uitgevoerd, of eenvoudig aan te passen zijn, waardoor aangesloten wordt op deze behoefte.

Conclusies

De beoogde ontwikkeling voorziet in een dorpsmilieu dat aansluit bij de beleidsmatige behoefte (o.a. kwadrantenmodel). Het dorps karakter in deelplan 3A krijgt vorm door (ruimtelijke) mix van grondgebonden woningen met tuin, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers als rijtjeswoningen.

Daarbij is aangegeven dat de woningbouw gedifferentieerd zal moeten zijn om de verschillende doelgroepen te bedienen. Het gaat daarbij met name om starters, jonge gezinnen, senioren en kleine huishoudens (een- en tweepersoons), etc. Aangezien in deelplan 3A een gevarieerd pakket aan grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen is voorzien, richt het programma zich op meerdere van de genoemde doelgroepen.

Daarmee worden verschillende doelgroepen aangesproken, niet alleen starters en jonge gezinnen, maar ook doorstromers, waardoor elders in de gemeente of omgeving weer (veelal goedkopere) woningen vrijkomen. In lijn met vergrijzing worden deelplan 3a waarbinnen 39 van de 68 woningen levensloopbestendig zijn, waarvan 15 woningen specifiek voor senioren. Hiermee wordt ook in kwalitatieve zin ingespeeld op de behoefte.

² Prijsniveau 2017.

B1.5 Kwalitatieve behoefte

De gevolgen van corona zijn nog niet te overzien. Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar het CPB gaat uit van een mogelijke krimp in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit.

Specifiek geldt voor de woningmarkt dat de komende jaren in veel regio's en gemeenten een huishoudensgroei verwacht. Tegelijkertijd kennen we een fors woningtekort in Nederland, vooral in en rond de steden. De verwachting is dat een deel van de huishoudens, vanwege alle onzekerheden over werkgelegenheid en inkomen, voorlopig niet gaat verhuizen. Als het coronavirus voor langere tijd aanhoudt, dan is de verwachting dat de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren afzwakt en de hypotheekrente zal stijgen. Dit kan enige vraaguitval in de woningmarkt betekenen. Vooral in de (grotere) stadsregio's, met een sterke huishoudensgroei, zal de vraag naar woningen naar verwachting blijven bestaan. Daarbuiten zal de impact van de coronacrisis naar verwachting groter zijn.