

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

BOUWEN AAN DE TOEKOMST

AFSPRAKENKADER WONEN SGE 2022

conceptversie 30-09-2021

VOORWOORD

De economische ontwikkeling in de Brainport-regio zorgde de laatste jaren voor veel extra werkgelegenheid en een positief migratiesaldo. Hoewel de lange termijneffecten van de coronacrisis nog moeilijk te voorspellen zijn, gaan we ervan uit dat deze trend ook de komende jaren zal doorzetten. Ook de prognosecijfers van de provincie laten dat zien. Veel mensen willen zich dus in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vestigen. Dit betekent huishoudensgroei en krapte op de woningmarkt. Een belangrijke opgave voor de SGE-gemeenten is dan ook om de woningbouw te versnellen en zorgen voor (betaalbare) woningen in verschillende segmenten en voor diverse doelgroepen. Ook het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus, waarmee de woningzoekenden van binnen en buiten het SGE hier een passende plek kunnen vinden, is belangrijk. Wanneer werknemers zich gemakkelijker kunnen vestigen en prettig wonen in onze regio, is dat ook goed voor ondernemers. Zo bevorderen we het hele vestigingsklimaat. Onze woningen en woongebieden moeten de kwaliteit bieden die past bij onze Brainport en het DNA van dit gebied.

Dit Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is een herijking van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen. Doel van dit afsprakenkader is nieuwe afspraken te maken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In deze actualisatie behouden we het goede van het vorige afsprakenkader. Daarnaast doen we, een aanvulling naar aanleiding van huidige en nieuwe ontwikkelingen. We kijken met dit Afsprakenkader vooruit naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, het MIRT en het Verstedelijkingsakkoord afspraken zijn en worden gemaakt.

Dit Afsprakenkader Wonen biedt houvast en duidelijke kaders. We leggen vast hoe we invulling geven aan onze gezamenlijke opgaven als gemeenten en provincie. Corona heeft ons nog eens extra laten zien dat een prettige woonomgeving een vereiste is voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Deze woningbouwafspraken hebben daarmee nog aan urgentie gewonnen. We vullen elkaar aan en werken als ‘ware we één gemeente’ aan de woningbouwopgaven van nu en van de toekomst.



Marc van Schuppen
(voorzitter), Best



Gaby vd Waardenburg
(vice voorzitter), Helmond



Marc Jeucken,
Geldrop-Mierlo



Caroline van Brakel,
Nuenen



Piet Machielsen,
Oirschot



Jan van Burgsteden,
Waalre



Yasin Torunoglu,
Eindhoven



John Frenken,
Son en Breugel



Hans van de Looij,
Veldhoven



Erik Ronnes,
Gedeputeerde provincie Noord-Brabant

SAMENVATTING

In de samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben we op gebied van woningbouw afgesproken te handelen ‘als ware we één gemeente’. In 2017 hebben we kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE. Met als doel onderscheidende en kwalitatieve woningbouwplannen zonder onderlinge concurrentie. In 2019 maakten we gezamenlijk een regionale Visie op Wonen. Samen werken we aan een goed functionerende regionale woningmarkt. Dit komt de kwaliteit van de regio ten goede.

Urgentie: meer bouwen

In de afgelopen periode is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Vanwege de enorme vraag willen en moeten we daar op anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Met deze nieuwe realiteit willen we tempo maken en volop inzetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten als mede behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Dat is de belangrijke doelstelling van het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

Kwaliteit: Brainport Principes

Binnen het SGE leggen we de lat hoog. Alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht.

De winst van samenwerken

De afgelopen jaren zijn we erin geslaagd om van concurreren op kwantiteit te gaan samenwerken en sturen op kwaliteit. We zien een kwaliteitsverbetering ontstaan en bewegen samen naar een completer en diverser woningaanbod. Samen maken we ons sterk voor woningbouwprojecten die bijdragen aan de ‘gezonde, slimme en duurzame stad’.

120% inspanning voor 100% resultaat

De resultaten van het SGE Woningbehoefteonderzoek laten zien dat we tot 2040 ca. 62.000 nieuwe woningen moeten bouwen om aan de dringende vraag te voldoen. Met het Actieplan versnelling woningbouw SGE liggen we goed op koers om dit te halen. Om daadwerkelijk op dat niveau te komen, zetten wij in op 120% plancapaciteit (74.000 woningen). Want planvorming kan soms vertragen of uitvallen, en gezien de grote behoefte moeten we de geprognotiseerde behoefte realiseren. Monitoring blijft nodig om adaptief beleid te kunnen ontwikkelen om flexibel te kunnen inspelen op de veranderende kwalitatieve woningbehoefte.

Negen majeure én twee nieuwe locaties

Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van de negen majeure locaties Aarlesche Erven, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi-Zuid, Nuenen-West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelresche Akkers, Waalre-Noord en Zilverackers. Daarnaast zijn twee nieuwe uitbreidingslocaties Castiliëlaan Eindhoven (2020) en De Kemmer Oirschot (2021) toegevoegd. Op deze 11 locaties kunnen we voldoende woningen bouwen om aan de behoefte te voldoen.

Proces

De individuele gemeenten leggen hun woningbouwplannen voor aan het onafhankelijke Coördinatieteam (CT) Wonen SGE. Het CT adviseert en toetst de ontwikkelingen op deze elf locaties als mede andere projecten van enige omvang op basis van de Brainport Principes en de onderlinge regionale afspraken. Het CT brengt advies uit aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen. Zij neemt vervolgens een besluit. Bij een positief besluit kunnen plannen dan worden uitgewerkt en gerealiseerd volgens de gebruikelijke procedures. Het CT monitort de voortgang en evalueert de afspraken.

SGE-woningmarkt aquarel

In de SGE-woningmarkt aquarel is zichtbaar gemaakt welke onderscheidende kwaliteiten en diversiteit aan woonmilieus in de verschillende deelgebieden in het SGE aanwezig zijn. De SGE-regio is verdeeld in acht woningmarktgebieden: Centrum Eindhoven en het Centraal stedelijk gebied Helmond vormen samen met Planmatig Woensel de meer stedelijke karakters. De landelijke/dorpse Noordrand, het Middengebied tussen Dommel en Goorloop, Helmond Oostflank, Westrand en Rustieke groene Zuidrand bieden uiteenlopende woonmilieus: van ‘buitenwijk’ tot platteland. De aquarel maakt zichtbaar wat elk deelgebied te bieden heeft, voor wie ze aantrekkelijk zijn en wat de mogelijkheden zijn.
De aquarel is bedoeld om ons te inspireren door het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied te tonen. Zo helpt het ons om te (laten) zien hoe een woningbouwproject zich kan positioneren en profileren binnen onze regio.

INHOUDSOPGAVE

1

Inleiding

Samenwerking in het SGE 9
Doel Afsprakenkader Wonen 10
Gewijzigde situatie sinds 2017 10

P.8

2

Inhoudelijke afspraken

Kwaliteit 13
Inbreiding versus uitbreiding 13
Kwantiteit 14
Woningbehoefteonderzoek SGE 14
Ladder van duurzame verstedelijking 15
De negen majeure locaties 15

P.12

3

Procesafspraken

Werkwijze toetsing 18
Monitoring woningbouwplannen 18
Evaluatie 18

P.16

4

Brainport Principes

P.20

5

SGE-woningmarkt aquarel

P.26

6

Bijlagen

1. Monitoringsoverzicht 39
2. Negen majeure locaties 48
3. Toelichting woningbehoefteonderzoek Stec 52

P.38

1.

INLEIDING

Samenwerking in het SGE

We hebben binnen de samenwerking in het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE) afgesproken dat we op het gebied van de woningmarkt “handelen als ware we één gemeente”.
Uit ervaring blijkt dat het werkt om samen als gemeenten (en provincie) afspraken te hebben en gezamenlijk bepaalde doelen na te streven. De afgelopen jaren is gebleken dat we elkaar binnen de regio gemakkelijk kunnen vinden. Afstemming verhoogt de kwaliteit van plannen, zonder het planvormingsproces negatief te beïnvloeden. De gezamenlijke monitoring van woningbouwplannen geeft inzicht in het speelveld van wonen in de regio. Daarnaast werken we ook samen in een aantal andere trajecten binnen het thema ‘wonen’, zoals WoonST, Woondeal, Woningbouwimpuls, aanvraag flexpool en transparant woningaanbod.

Met de samenwerking voldoen we ook aan de verplichtingen vanuit het rijksbeleid en de provinciale omgevingsverordening om met buurgemeenten af te stemmen. Het gaat dan om;

- **de Ladder voor duurzame verstedelijking:** vraagt inzicht in woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief. Bij ontwikkeling van uitbreidingslocaties moet worden aangetoond dat geen ruimte beschikbaar is in bestaand stedelijk gebied.
- **het Provinciaal beleid:** in de (Interim)Omgevingsverordening is de verplichting opgenomen dat (woningbouw)plannen moeten passen binnen de regionale afspraken.

De afspraken in dit afsprakenkader maken daarmee een verplicht onderdeel uit van het planologisch proces en de bestemmingsplanprocedure.

TIJDLIJN

- **2017 Afsprakenkader Wonen SGE**
  Gezamenlijke kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over de woningbouwplannen in de regio.

- **2019 Visie op Wonen**
  SGE als ‘City of Villages’ met focus op versnelling, inbreiding en verstedelijking.

- **2019 Woondeal**
  Focus op versnellen en aantallen (regionaal 62.000 en voor Eindhoven 40.000).

- **2020 MIRT**
  Ruimtelijke focus op verstedelijking langs HOV: 62.000 woningen.

- **2020 Nieuwe provinciale prognosecijfers**
  Met grotere behoefte aan woningen, focus op meer bouwen voor ouderen (nultredenwoningen) en één- en tweepersoonshuishoudens.

- **2020 - Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw van de provincie**
  Aandacht voor tijdelijk en flexibel bouwen en andere woonvormen.

- **2021 - Woningbehoefteonderzoek**
  Met daarin de wens voor grondgebonden woningen (rand-stedelijk, suburbaan, dorps), de programmering is (vooral in de steden) meer gericht op stedelijke woonvormen.

- **2021 - Actieplan versnelling woningbouw SGE**
  We programmeren als SGE op 120% planvoorraad om daadwerkelijk realisatie van de opgave te kunnen halen, zachte plannen willen we hard maken en ambities vertalen we in plannen.

- **2019/2021 - Provinciale (interim) omgevingsverordening**
  De juridische grondslag voor regionale afstemming over omgevingsplannen en regionale afspraken over duurzame verstedelijking, bevat de randvoorwaarden vanuit het provinciaal beleid voor (de onderbouwing van) omgevingsplannen.

Doel Afsprakenkader Wonen

Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen SGE gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren.
Onze gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. We maken dus in het Stedelijk Gebied Eindhoven een schaalsprong in de woningbouwopgave.

Met dit afsprakenkader waarborgen we daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. En behouden we onze specifieke woon- en leefkwaliteit in deze regio, de unieke schakering van woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groen-blauwe landschappen oftewel onze ‘City of Villages’.

Wat is er veranderd sinds 2017?

Sinds de vaststelling van het afsprakenkader in 2017 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Er is sprake van een overspannen woningmarkt met flinke woningtekorten. Recent eigen onderzoek naar de woningbehoefte in het SGE bevestigt dit (Stec 2021). Om te komen tot uitbreiding en vooral versnelling van de woningbouwplannen in onze SGE-regio sloten wij in maart 2019 de Woondeal met het Rijk en de Provincie. Ook stelden alle gemeenteraden in 2019 de regionale Visie op Wonen vast. In datzelfde jaar startte het MIRT-Onderzoek ‘Verstedelijking en Mobiliteit Brainportregio’. Tijdens het BO-MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) van november 2020, gaf het Rijk opdracht aan de regio om te komen tot een Verstedelijkingsakkoord. Verder zijn de provinciale prognosecijfers in september 2020 geactualiseerd. In 2021 wordt de provinciale Interim Omgevingsverordening omgezet naar de Omgevingsverordening om klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Kwalitatieve richting
Het Stedelijk Gebied Eindhoven zet in op twee lijnen: hoogstedelijk verdichten in de steden Helmond en Eindhoven en het versterken van de groenstedelijke woonkwaliteit in de andere gemeenten. Deze schaalsprong in verstedelijking is ingezet vanuit de Woondeal en het MIRT. Het MIRT-Onderzoek ‘Verstedelijking en Mobiliteit Brainportregio’ schetst hiervoor de hoofdlijn. Het MIRT stuurt op samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit, behoud van groen en landschap zowel buiten als binnen de stad en verstedelijking gericht op inbreiding en transformatie.

Naast het hoogstedelijk verdichten binnen de centrumgebieden van Eindhoven en Helmond en verdichting aan (H)OV-assen, nabij treinstations en centrumvoorzieningen, zetten we ook in op complementaire groene woonmilieus (suburbaan, dorps, landelijk). Deze twee verschillende ontwikkelrichtingen komen ook uit het woningmarktonderzoek naar voren. Het ontwikkelen van de majeure locaties en het verdichten in de kleinere kernen, met behoud van eigen identiteit en karakter, komen aan deze vraag tegemoet.

Onze inspanningen om kwantiteit én kwaliteit op een passend niveau te brengen, leiden tot een goed functionerende en gevarieerde woningmarkt in de regio.


TDV

2.

INHOUDELIJKE AFSPRAKEN

KWALITEIT

Inbreiding versus uitbreiding

We richten ons bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Dit is in lijn met het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Uit de inventarisatie van plancapaciteit en woningbehoefte blijkt dat er, op de eerder afgesproken negen majeure locaties en de twee recent aangewezen locaties De Kemmer (Oirschot) en Castiliëlaan (Eindhoven) na, geen noodzaak is voor en geen behoefte is aan nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties.

Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds het uitgangspunt: 'Nee, tenzij…'.

Uitbreiden kan alleen onder de volgende voorwaarden:
- Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie;
- De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied;
- Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/ inpassing leidend.

We monitoren de woningmarkt voortdurend. Als veranderende prognoses erop wijzen dat wel grootschalige uitbreidingslocaties nodig zijn om te voorzien in de regionale kwalitatieve of kwantitatieve woningbehoefte (Laddertoets), zal herijking van dit afsprakenkader nodig zijn.

Er dient dan sprake te zijn van (maatschappelijke) regionale meerwaarde, met als uitgangspunt de gedachte: 'handelen als ware we één gemeente'.

Een en ander onderbouwd met de 'diep-rond-breed'--aanpak, zoals aangeduid in de provinciale Omgevingsvisie[1].

1. We toetsen aan de Brainport Principes

De Brainport Principes (toelichting in hfd 4) zijn leidend voor alle woningbouwplannen (inbreiding en uitbreiding) in het SGE. De zeven Brainport Principes gaan over belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, programmering sociale huur en middenhuur, duurzaamheid en innovatie.

In de bestemmingsplannen wordt onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de Brainport Principes. Iedere gemeente toetst dit allereerst zelf. Boven een bepaald aantal woningen leggen gemeenten plannen ook voor aan het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen.

Dit doen we bij:
- Plannen voor nieuwe uitbreidingslocaties vanaf 12 woningen (stedelijke ontwikkeling[2])
- Plannen voor inbreidingslocaties vanaf 75 woningen in de grotere kernen (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop en Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Oirschot, Aalst en Waalre).
- Plannen voor inbreidingslocaties vanaf 25 woningen in de kleine kernen (Gerwen, Nederwetten, Oost-West- en Middelbeers en Spoordonk).

2. We laten ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel

De SGE-woningmarkt aquarel (toelichting in hfd 5) inspireert ons bij het ontwikkelen van planconcepten. De aquarel (voorheen 'kwadrantenbenadering') inspireert ons om met woningbouwprojecten aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Zo creëren we diversiteit en kwalitatieve samenhang in woonmilieus in plaats van eenheidsworst. De aquarel helpt ons dus ook om te (laten) zien hoe een woningbouwproject zich kan positioneren en profileren binnen onze regio.

De aquarel is geen toetsingskader.

[1] https://www.omgevingswetinbrabant.nl/hoofdopgaven/diep-rond-en-breed-kijken/
[2] Jurisprudentie bepaalt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de Ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is op het bouwplan.

KWANTITEIT

Voor de kwantitatieve regionale afstemming vormen de provinciale prognosecijfers 2020 de ondergrens (zie bijlage 1 op pagina 37). In het BO Wonen van 26 november 2020 is tussen het Rijk en de provincie afgesproken dat de gemeenten in de stedelijke regio's de komende 10 jaar gaan programmeren op 130% ten opzichte van de provinciale prognose. Deze plancapaciteit betreft vooral binnenstedelijke locaties. De focus ligt op de uitvoering en versnelling van de plannen. In het 'Actieplan versnelling woningbouw SGE' is de noodzaak om op korte termijn meer plannen op voorraad te hebben om planuitval en vertraging te kunnen opvangen nogmaals bevestigd.

In de Woondeal spraken we af met Rijk en Provincie om binnen het SGE de komende 20 jaar (tot 2040) 62.000 woningen te bouwen. Op dit moment zitten we met de bestaande plannen en ambities aan een planvoorraad van 74.000 woningen voor de gehele periode tot 2040. Deze planvoorraad van 120% ten opzichte van de Woondeal en MIRT-ambitie geeft voldoende zekerheid op het daadwerkelijk realiseren van de afgesproken woningbouwopgave. Nieuwe planlocaties zijn daarom (met de kennis van vandaag) niet nodig.
Dit betekent niet dat we nieuwe capaciteit op een onvoorziene inbreidingslocatie zullen tegenhouden. Maar we gaan niet actief op zoek naar nieuwe locaties. De focus ligt op het daadwerkelijk realiseren van de plannen die nu in voorbereiding zijn ("van ambities naar zachte plannen en zachte capaciteit hard maken").

Om continuïteit te behouden in de bouwproductie sturen we op anticyclisch bouwen: het stimuleren van bouwen in laagconjunctuur en niet overprogrammeren boven 130% in tijden van hoogconjunctuur. Dit onderstreept het belang van monitoring.

Vanuit het Actieplan versnelling woningbouw SGE
Voor de gemeente Eindhoven richten we ons op realisatie van 3.000 woningen per jaar. Voor de overige gemeenten samen streven we naar realisatie van 2.400 woningen per jaar.

Woningbehoefteonderzoek SGE

Het regionale woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte (zie bijlage 3). Het onderzoek is uitgewerkt in twee scenario's: scenario 1 gaat uit van een goede doorstroming op de woningmarkt en scenario 2 gaat uit van een verstoorde doorstroming. Oorzaak voor een verstoorde doorstroming is bijvoorbeeld de krapte op de markt. De realiteit ligt momenteel dichter bij scenario 2 dan 1.

Beide scenario's zijn ook over elkaar heen gelegd en laten de 'robuuste behoefte' zien; wat in beide scenario's nodig is. Wat buiten de scenario's valt, is minder goed voorspelbaar. Monitoring is daarom nodig, om te zien hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en of bijsturen noodzakelijk is. Op dit moment bouwen we in alle woningbouwcategorieën. Er is immers over de volle breedte behoefte aan extra woningen. Zodra de doorstroming aantoonbaar op gang is gekomen, kan bijsturing van de programmering nodig zijn, zodat de woningbouw goed blijft aansluiten bij de woningbehoefte.

Het Coördinatieteam Wonen blijft de planvoorraad monitoren. Het coördinatieteam monitort zowel kwantitatief als kwalitatief, mede op basis van een nader uit te werken verdieping op de verschillende woonmilieus. Zo blijven vraag en aanbod ook kwalitatief op elkaar aansluiten.

Ladder van duurzame verstedelijking

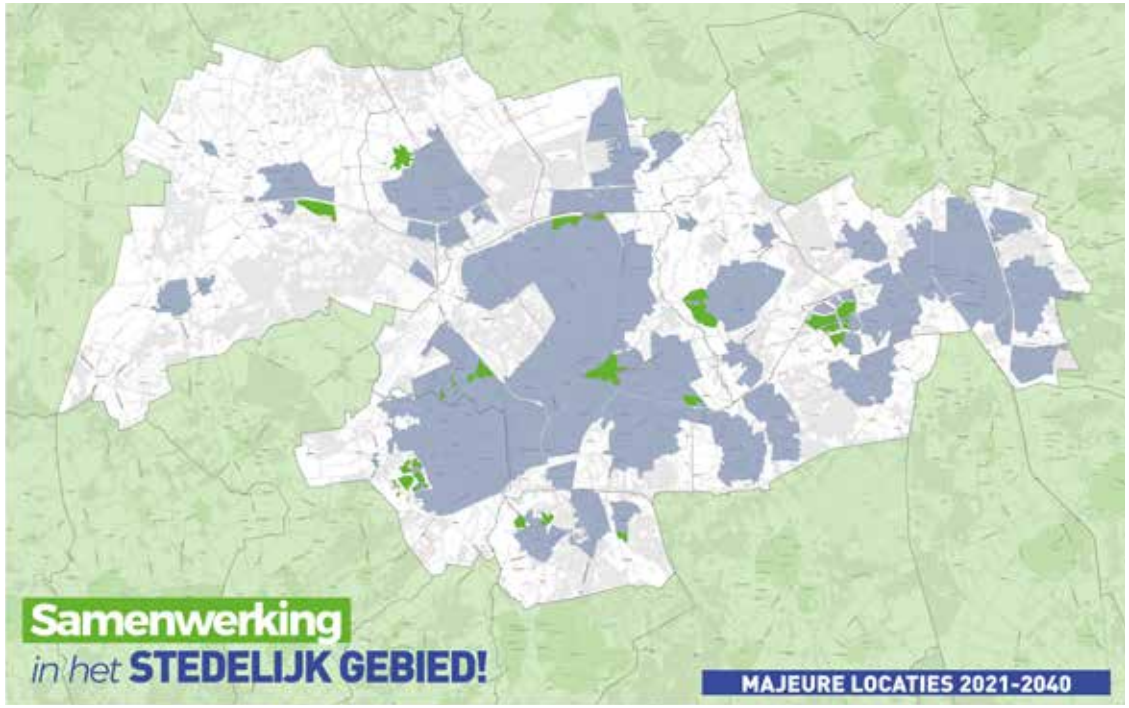
De Ladder voor duurzame verstedelijking (ook kortweg Ladder genoemd) is een instrument op basis van het Besluit ruimtelijke ordening voor efficiënt ruimtegebruik. Het instrument biedt inzicht in de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Het doel van de Ladder is het voorkomen van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De gemeente toetst nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht. Binnen het SGE hebben we afgesproken deze onderbouwing regionaal te benaderen. Zo beschermen we het buitengebied en kunnen we toch voldoende woningen bouwen voor onze inwoners. De behoefte moet niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief onderbouwd worden.

Zoals eerder aangegeven moeten we tot 2040 62.000 woningen bouwen. Qua zachte en harde plannen samen zitten we nu op 130% plancapaciteit (74.000 woningen), om vertraging en uitval te kunnen opvangen. Ongeveer 26% van deze planvoorraad valt momenteel in de categorie harde plancapaciteit (capaciteit die al is vastgelegd in bestemmingplannen). Niet alle plannen

hoeven nu al hard te zijn. Om flexibel te kunnen blijven inspelen op de veranderende kwalitatieve woningbehoefte is adaptief programmeren noodzakelijk. Dit betekent dat we de harde plancapaciteit steeds voor een periode van 5-10 jaar vooruit, op peil moeten houden. Dit vereist goede monitoring. Kwalitatief hebben we een variatie in woonmilieus nodig. We zetten in de regio in op woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk; onze ‘City of Villages’.

In de komende periode verwerven we nog meer inzicht in aanbod en behoefte van de verschillende woonmilieus in de regio. Ook de behoeften in de segmenten sociale huur, sociale koop en middenhuur brengen we beter in kaart.

	TOTALE PLANVOORRAAD MATRIX EN AMBITIE
Best	4.100
Eindhoven	38.300
Geldrop-Mierlo	2.700
Helmond	15.800
Nuenen	2.900
Oirschot	1.600
Son en Breugel	900
Veldhoven	6.100
Waalre	1.900
Totaal	74.300



De negen majeure locaties

In april 2018 is de ‘Bestuursopdracht negen majeure locaties’ vastgesteld. Deze negen locaties zijn aangewezen als de uitbreidingslocaties waar de regionale behoefte aan groenstedelijk wonen ingevuld kan worden, in uitzondering op het principe ”geen nieuwe uitbreidingslocaties”. Het ging daarbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd.

Over de volgende negen majeure locaties zijn afspraken gemaakt met betrekking tot kwantiteit, kwaliteit en fasering: Aarlesche Erven, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen-West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelresche Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De voortgang van deze locaties wordt gemonitord door het Coördinatieteam Wonen. De portefeuillehouders Wonen worden hiervan op de hoogte gehouden. Bij de start van de bestemmingsplanprocedure wordt een inhoudelijk advies vanuit het Coördinatieteam Wonen voorgelegd aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen om de regionale afstemming te bekrachtigen.

De afspraken die in 2018 zijn vastgesteld met betrekking tot de fasering en aantallen worden nu losgelaten, om zo meer versnelling mogelijk te maken binnen de majeure locaties. Het Coördinatieteam Wonen blijft de majeure locaties monitoren. De actuele stand van zaken is opgenomen in bijlage 2.

Aanvullend op de majeure locaties is ingestemd met twee nieuwe grote uitbreidingslocaties: Castiliëlaan Eindhoven (2020) en De Kemmer Oirschot (2021).

3.

PROCESAFSPRAKEN

Het Coördinatieteam Wonen is een interdisciplinair team. Het bestaat uit een ambtelijke afvaardiging uit de SGE gemeenten. De disciplines binnen het Coördinatieteam Wonen zijn:

De disciplines binnen het Coördinatieteam Wonen zijn:

- Planologie, voor goede ruimtelijke ordening (toetsing)
- Stedebouw, voor goede vormgeving en ruimtelijke kwaliteit (toetsing);
- Planeconomie, voor betaalbaarheid en haalbaarheid (toetsing);
- Wonen, voor goede programmering en analyse, monitoring van cijfers en de versnellingsopgave (toetsing en monitoring);
- Vertegenwoordiging vanuit de provincie, voor goede samenwerking en afstemming (toetsing en monitoring);
- Secretaris;
- Voorzitter.

Het Coördinatieteam Wonen toetst woningbouwplannen aan de gemaakte afspraken. Ook monitort het team voortdurend de voortgang van projecten en de woningmarkt. Het proces rondom de toetsing is zichtbaar in het stroomschema op de volgende pagina. Op de pagina daarna staan de afspraken rondom monitoring.



Werkwijze toetsing

Leg projecten in een zo vroeg mogelijk stadium voor aan het Coördinatieteam Wonen. Het plan moet bij het coördinatieteam en het Portefeuillehoudersoverleg Wonen zijn geweest voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (het resultaat dient in de plantoelichting te zijn verwerkt). Zo niet, dan volgt op dit punt een zienswijze van de provincie.
Het plan eerder voorleggen, in of nog voor de vooroverlegfase mag natuurlijk ook, dat is zelfs wenselijk. Als een plan in de vooroverlegfase nog niet in Coördinatieteam Wonen behandeld is, komt er in de vooroverlegreactie van de provincie hierover een opmerking.
Een vroege beoordeling voorkomt dat later in het proces vertraging optreedt. Bijvoorbeeld omdat plannen aangepast moeten worden als gevolg van opmerkingen of een negatief advies of door besluitvorming in het Portefeuillehoudersoverleg. Het Coördinatieteam Wonen geeft een schriftelijk advies aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen. Het Portefeuillehoudersoverleg neemt hierover een besluit. Het advies wordt overgenomen in het betreffende bestemmingsplan. Samen met de Ruimtelijke ordening juristen is hiervoor al een standaard bestemmingsplantekst opgesteld. De provincie zal hierop toetsen.

Voorleggen van bouwplannen aan het Coördinatieteam Wonen
Het Coördinatieteam Wonen komt elke 14 dagen samen op maandagmiddag. Projectleiders plannen in afstemming met de secretaris een moment in om het plan te komen toelichten. Eventueel kan dit samen met de architect/ontwikkelaar. De presentatie (bij voorkeur vooraf aan te leveren) bevat het bouwplan, de ligging en een toelichting hoe het plan invulling geeft aan de zeven Brainport Principes. De presentatie in het Coördinatieteam Wonen is een open dialoog. Waar nodig stelt het Coördinatieteam vragen ter verduidelijking. Daarna stelt het Coördinatieteam binnen 14 dagen een schriftelijk advies op. Na de bespreking en afstemming hiervan in het daarop volgende overleg wordt het advies teruggekoppeld aan de projectleider met eventuele vragen en om ruimte te bieden voor een reactie. Daarna wordt het advies aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen voorgelegd ter besluitvorming. Dit kan via het reguliere Portefeuillehoudersoverleg Wonen of via een schriftelijke afstemronde met alle portefeuillehouders.

Waar snelheid nodig is, kan dit schriftelijke advies van het Coördinatieteam Wonen aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen al gebruikt worden voor het overleg met de provincie.

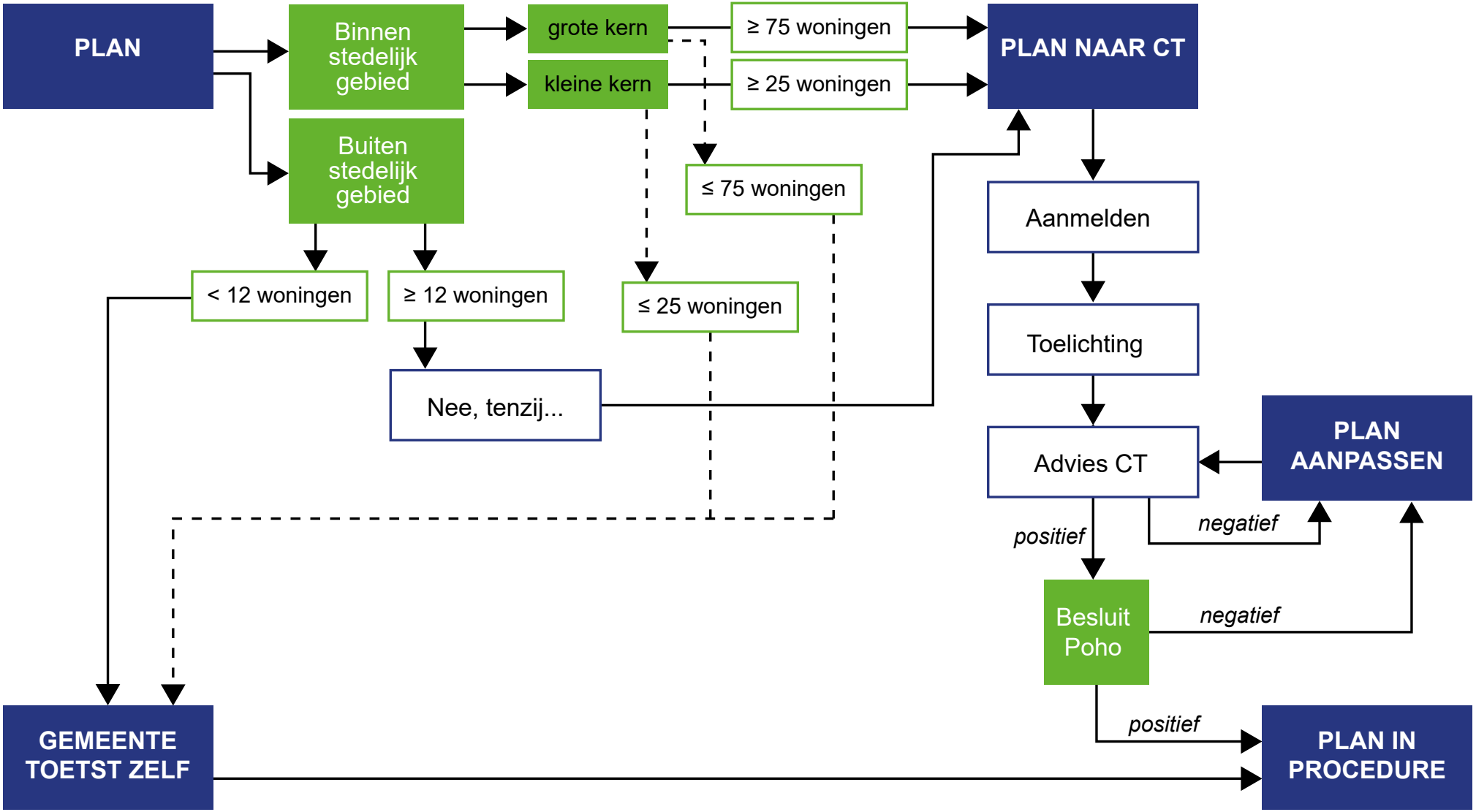
Monitoring woningbouwplannen

Het Coördinatieteam Wonen monitort de woningbouwcapaciteit/voorraad. Tweemaal per jaar rapporteert het hierover aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen.
In bijlage 1 Monitoringsoverzicht vindt u het eerste overzicht van 2021. Om goed te kunnen monitoren is een regionaal monitoringsysteem nodig. Dit dient nog aangeschaft te worden. Indien dit systeem goed wordt bijgehouden hebben we een continu actueel overzicht. Een regionaal monitoringssysteem maakt het veel eenvoudiger om het Portefeuillehoudersoverleg Wonen halfjaarlijks te informeren over de stand van zaken.

Het halfjaarlijkse overzicht wordt nog uitgebreid met specifieke informatie over woonmilieus en een beter gedefinieerde, periode van oplevering. Met behulp van een regionaal monitoringsysteem kan, naast het monitoren van de woningbouwcapaciteit, ook de versnellingsopgave gemonitord worden (overeenkomstig actiepunt 8 uit het Actieplan versnelling woningbouw SGE). Het Coördinatieteam Wonen heeft hierbij een signaleringsfunctie richting het Portefeuillehoudersoverleg Wonen.

Evaluatie

Het afsprakenkader moet minimaal elke vier jaar geëvalueerd worden. Na vier jaar zijn de provinciale prognoses weer bijgesteld, kan de woningmarkt weer veranderd zijn en kan een eventuele actualisatie van het woningbehoefteonderzoek nodig zijn.


PLAN
Binnen stedelijk gebied
Buiten stedelijk gebied
grote kern
kleine kern
≥ 75 woningen
≥ 25 woningen
PLAN NAAR CT
≤ 75 woningen
≤ 25 woningen
< 12 woningen
≥ 12 woningen
Nee, tenzij...
Aanmelden
Toelichting
Advies CT
PLAN AANPASSEN
positief
negatief
Besluit Poho
negatief
positief
GEMEENTE TOETST ZELF
PLAN IN PROCEDURE

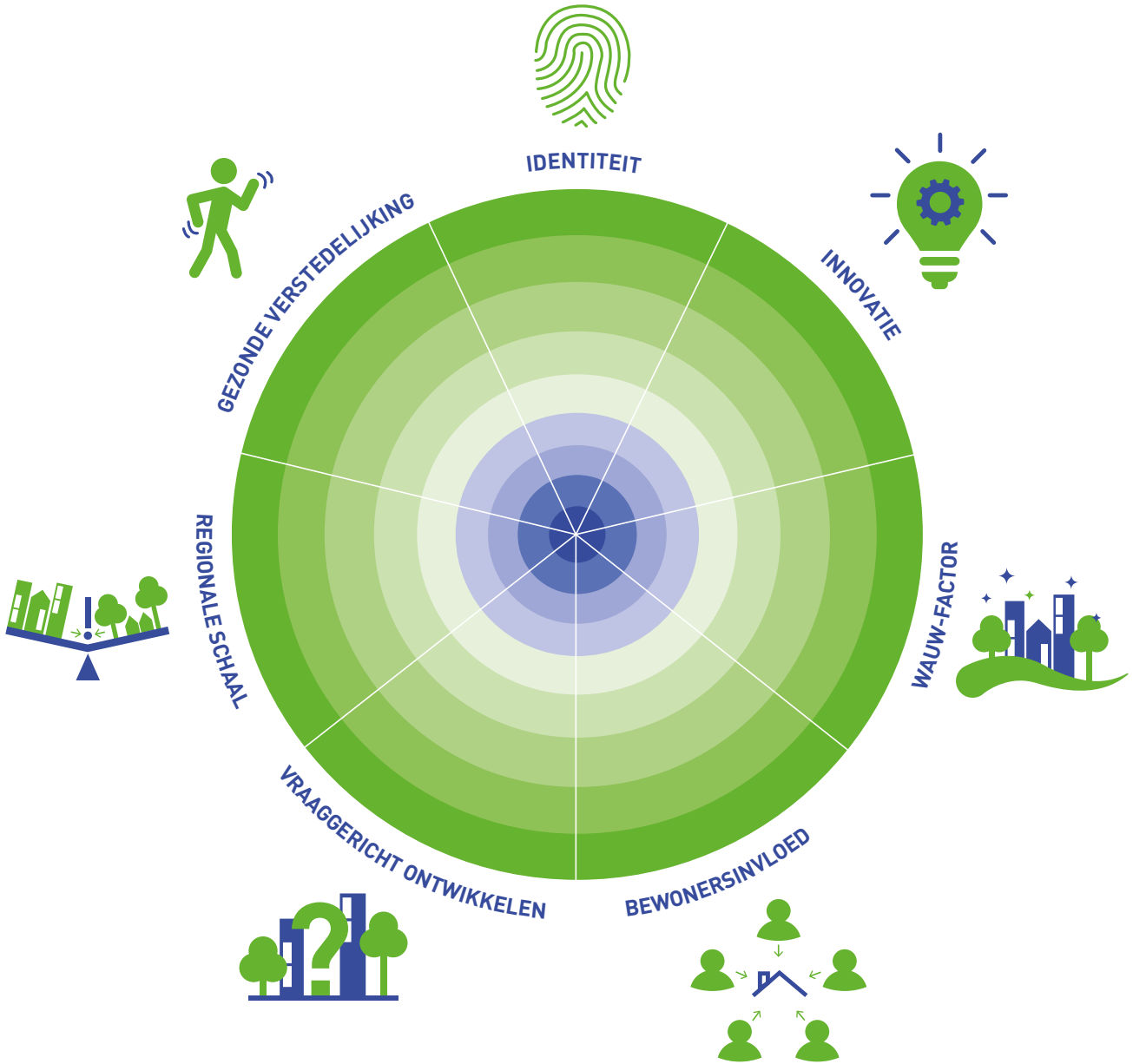
4.

BRAINPORT PRINCIPES

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van zeven Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De Brainport Principes zijn

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Vraaggericht ontwikkelen;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.



Doelen die moeten worden behaald zijn

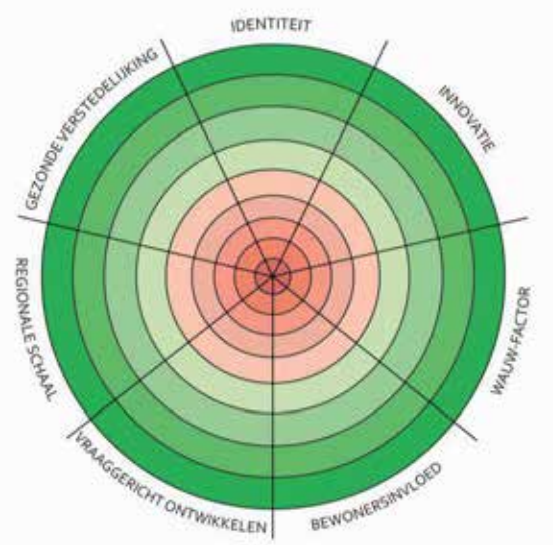
- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE;
- De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn;
- Stap naar een completer en diverser woningaanbod in het SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de ‘gezonde, slimme en duurzame stad’

Hoe gaan we dat doen?

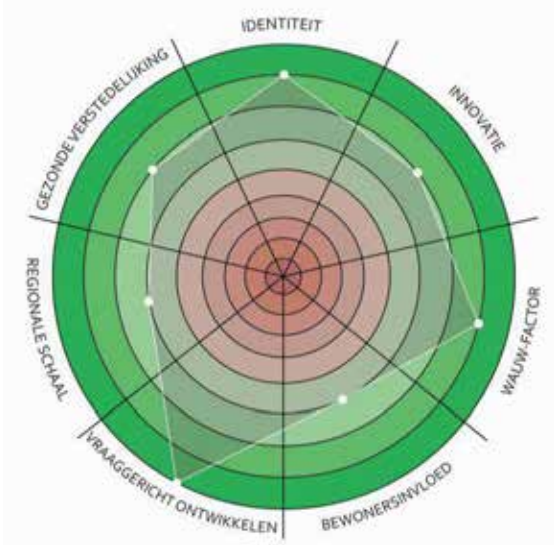
- Gezamenlijk de lat hoog leggen – gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- Elkaar èn bouwers/ontwikkelaars prikkelen: “we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen”;

De 7 Brainport Principes zijn verbeeld in de ambitie-roos. Deze ambitieroos is een hulpmiddel om de ambities van de Brainport Principes te visualiseren. Daarbij geldt:

- Dat geen enkel thema ‘onvoldoende’ mag scoren.
- Hoe groter het web (voorbeeld zie afbeelding 2) hoe hoger de score.
- Een plan mag/kan op meerdere principes uitblinken.



Afbeelding 1: Lege ambitieroos



Afbeelding 2: fictief voorbeeld van ingevulde ambitieroos.

1

Koesteren van identiteit

Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van ‘vroeger’ zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.

Hulpvragen

- Wat is het DNA van de plek (lagenbenadering, waarom hier en niet elders)?
- Wat is de dichtheid: wonen vs. landschap (beleving)?
- Individueel vs. collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)?
- Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)?
- Hoe is kwaliteit gedefinieerd/ gegarandeerd (keurmerk/ professionaliteit/vakmanschap)?
- Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)?
- …

2

Ruimte voor innovatie

Gelet op de ambities van Brainport en de verworven mainportstatus ‘past het ons’ om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema’s als innovatie, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie en dienen we klaar te zijn voor de techniek van morgen. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners. Alle bewoners verdienen een comfortabele, slimme en toekomstbestendige woning en woonomgeving.
De focus moet worden gericht op het inzetten van technieken met duurzame energiebronnen. Daarbij is zowel energiebesparing, efficiënter gebruik als duurzame energieopwekking essentieel.

Hulpvragen

- Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatieconcept, CO2-bijdrage, klimaatadaptie, circulariteit, gebruik hemelwater, waterverbruik)?
- Welke resultaten worden behaald met GPR-gebouw en GPR-stedenbouw, Natural Step, Breeam (keuze voor systematiek om duurzaamheid te objectiveren)?
- Hoe wordt met Smart Mobility in het ontwerp van woning en omgeving omgegaan? (deelauto, all-electric, oplaad-faciliteiten, parkeeroplossingen, etc.?
- Hoe worden slimme en hightech toepassingen in woningen en/of woonomgevingen (hard-/software, domotica, ...) op comfort, veiligheid, duurzaamheid, etc. toegepast?
- Welke technieken en innovaties dragen bij aan de energieprestatie van een woning?
- …



3

Invloed voor bewoners

We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe ‘vraag het aan de gebruiker’. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen (deel)projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren.
We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouwinitiatieven, die een woonomgeving karakter geven. Daarbij gaat het ook om de sociale aspecten zoals: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, meedoen en erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.

Hulpvragen

- Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken?
- Op welke wijze kan de nieuwe bewoner en/of de bestaande omwonende invloed uitoefenen op het plan?
- …

4

Vraaggericht ontwikkelen

De woning moet passen bij de vraag. Het gaat dan o.a. over de omvang van de woning, woningtypologieën, flexibiliteit, doelgroepen en de betaalbaarheid van de woning. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan.

Hulpvragen

- Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)?
- Aanvullend/extra programma (zorg, werkgelegenheid, ontmoeten, voedsel, …)?
- Toekomstgericht (levensloopbestendig, aanpasbaar/flexibel (voor meerdere generaties), geschikt voor bijzondere doelgroepen)?
- In hoeverre is voor de doelgroep in de bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in een woning die complementair is aan de bestaande voorraad?
- Relatie woonvisie lokaal/regionaal, draagt de woning bij aan doorstroming op de woningmarkt (roltrapprincipes)?
- Brengt de nieuwe kwaliteit doorstroming in de woningmarkt op gang? Sluit het aanbod aan bij de gewenste kwaliteit van de doelgroep (bijv. ouderen).
- Er is een grote behoefte aan grondgebonden wonen in de regio, hoe kan deze behoefte worden vormgegeven in de meer stedelijke woonvormen (appartementen)?
- Is project kansrijk voor gestandaardiseerde sociale woningbouw WoonST?
- …



5

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

De woonomgeving heeft een publieke/ openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ ondernemerschap mogelijk, biedt ruimte voor ontmoeting, rust en ruimte.
De woonomgeving moet een sfeer hebben die aanspreekt en moet identiteit en gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen; goed bereikbaar en ontsloten.
Projecten bieden ruimte voor wonen met de wauw-factor. Dat houdt in dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek. En dat houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' hoeft te zijn, maar wel de nieuwe (gebouwde) woonomgeving als geheel.

Hulpvragen

- Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving c.q. nieuwbouw onderscheidend t.o.v. de bestaande/omliggende woonomgeving (USP)?
- Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk?
- Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'?
- Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving?
- …

6

Benutting regionaal schaalniveau

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van de stad en de regio en niet op het niveau van de wijk.
Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op project-niveau. Daarbij is de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde.

Hulpvragen

- Wat voor plek/functie heeft/krijgt het plan binnen het SGE?
- Hoe sluit de woning aan op de directe omgeving?
- Zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus?
- …

7

Gezonde verstedelijking

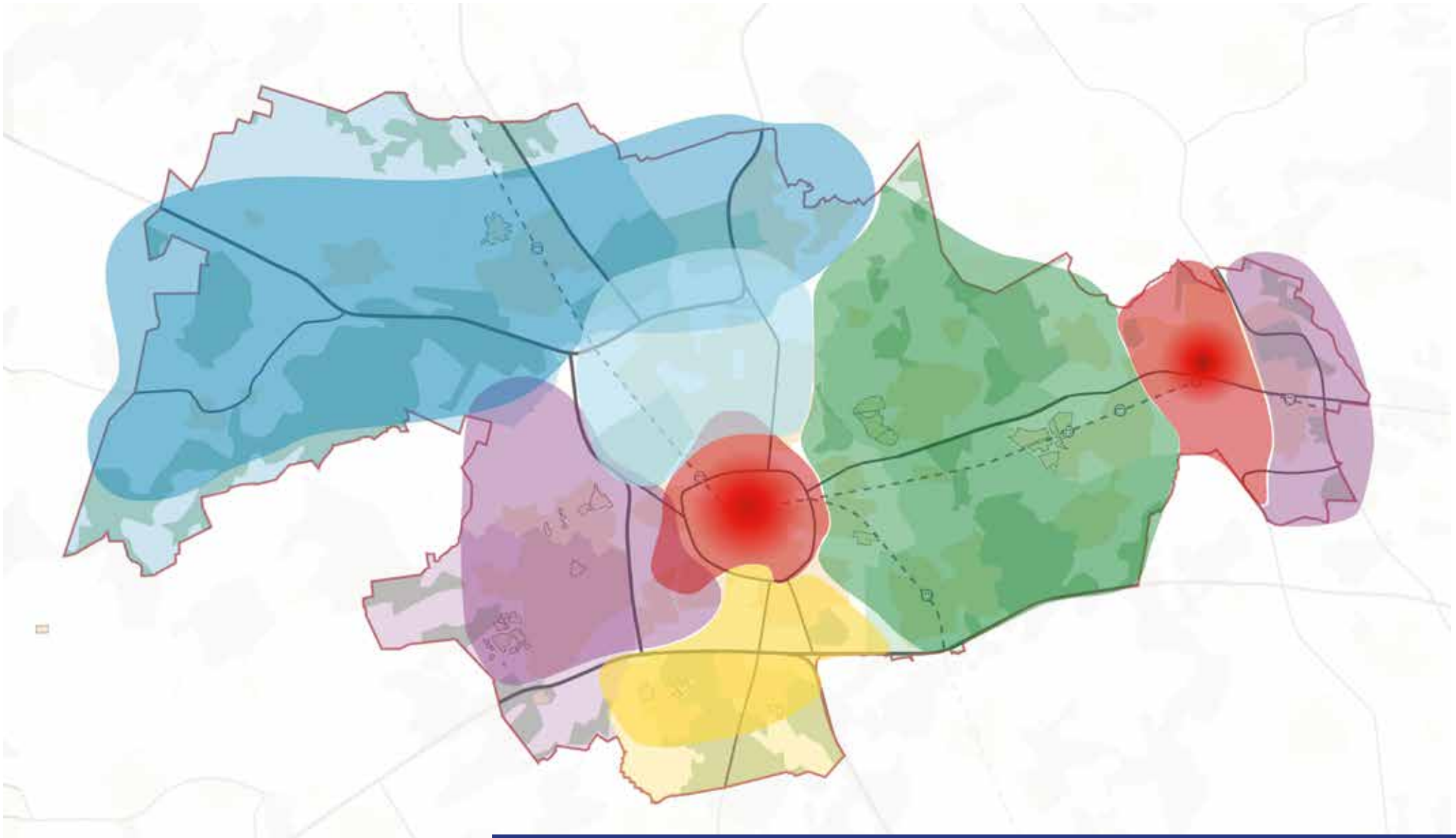
Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn.
Een gezonde omgeving levert namelijk niet alleen gezondere inwoners op, maar kan ook op sociaaleconomisch gebied concurrerend zijn.

Hulpvragen

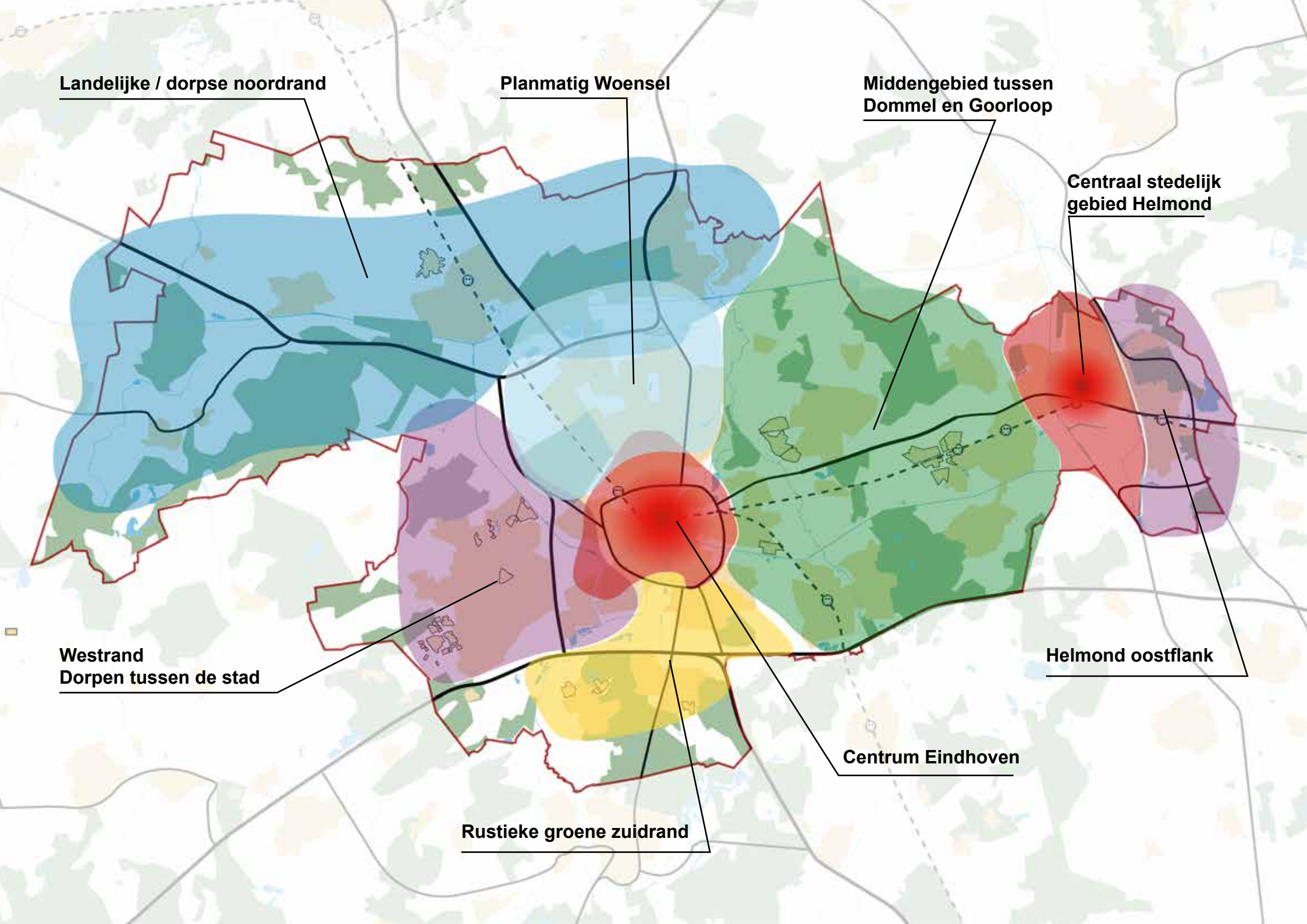
- Op welke wijze draagt het plan bij aan de gezondheid van de bewoners?
- Welke omgevingswaarden, ontwerpprincipes, ruimtelijke inrichting, verdien-modellen en planprocessen worden ingezet om een bijdrage te leveren aan een gezonde verstedelijking?
- Welke (stedenbouwkundige) omstandigheden worden gecreëerd waardoor mensen met elkaar om kunnen gaan?
- Hoe worden verbindingen gestimuleerd?
- …

5.

SGE - WONINGMARKT AQUAREL



CITY OF VILLAGES


Landelijke / dorpse noordrand
Planmatig Woensel
Middengebied tussen
Dommel en Goorloop
Centraal stedelijk
gebied Helmond
Westrand
Dorpen tussen de stad
Helmond oostflank
Centrum Eindhoven
Rustieke groene zuidrand

TOELICHTING SGE - WONINGMARKT AQUAREL

Binnen de regio zijn gebieden te onderscheiden die elk hun eigen specifieke woonmilieus kennen. Deze woonmilieus zijn complementair aan elkaar. Deze manier van kijken naar de regio helpt bij de positionering en profilering van woningbouwontwikkelingen in de regio. Deze manier van denken ondersteunt de roltrapregio die wij gezamenlijk vormen.
Dit houdt in dat met name de stad Eindhoven jongeren, starters op de woningmarkt aantrekt, deze groep start alleen, gaat samenwonen, denkt aan gezinsuitbreiding en wil groter wonen, met meer groen en andere soort voorzieningen in de nabijheid en trekt de regio in.

De SGE-woningmarkt aquarel is bedoeld als inspiratiekader.
Met het idee dat we niet overal in de regio hetzelfde gaan bouwen, maar dat je je laat inspireren door het karakter, de unieke kwaliteiten van het gebied en het woningbouwproject zo positioneert en profileert binnen de regio. We streven met de regio naar een schaalsprong in de woningbouwopgave met behoud van de woon- en leefkwaliteit. De unieke schakering van woonmilieus variëren van hoogstedelijk tot landelijk tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groen-blauwe landschappen, ‘City of Villages’ genoemd.

Hieronder volgt van elk gebied een korte beschrijving van het profiel en karakter van het gebied.

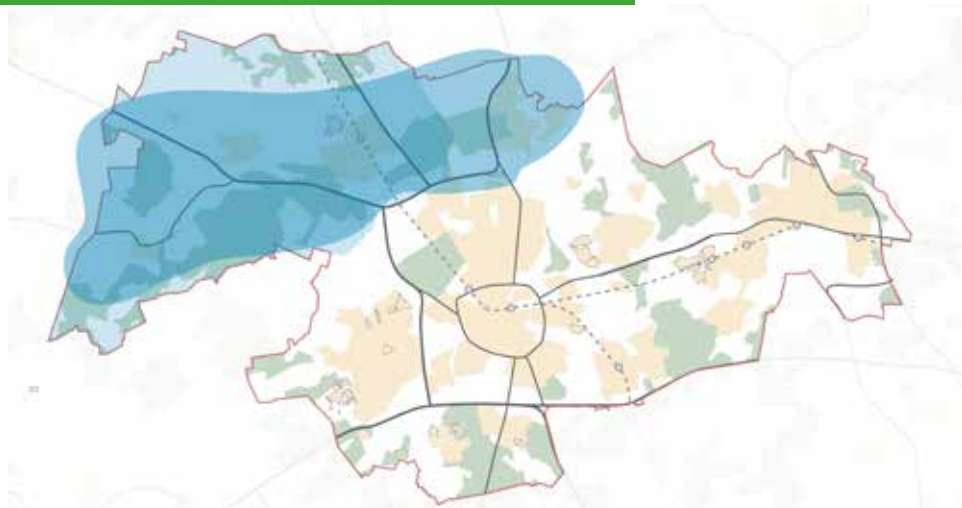
HET BELANGRIJKSTE DOEL VAN DE SGE - WONINGMARKT AQUAREL

- Diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten te bevorderen
- Inzetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE
- Met complementaire woonmilieus

LANDELIJKE/DORPSE NOORDRAND

Dorps, groen en bosrijk, woonmilieus variëren van zeer landelijk in de kleine kernen tot kleinstedelijk in Best. Karakteristieke en unieke centra; historisch Oirschot, verstedelijkt dorp Best, bosrijk Son en Breugel en groen stedelijke rand van Woensel Noord. Onderlinge oriëntatie qua voorzieningen, bedrijventerreinen met meer grootschalig karakter, rust en rustiek naast verstedelijkingskansen met stedelijke allure bij stations-gebied Best en aan het kanaal in Son en Breugel. Landschappelijke kwaliteit vanwege directe verbinding met het omliggend landschap; Kempenlandschap, Groene Woud/Van Gogh nationaal park.

Bereikbaarheid vooral gericht op autogebruik, veel forenzen vanwege goede aansluiting op hoofdwegennet richting het noorden.



BIJZONDERE LOCATIES

- Sint-Petrusbaseliek
- Markt Oirschot
- Woonboulevard Ekkersrijt
- Station Best
- Philips Healthcare Campus
- Dorpsplein Best
- Aquabest
- Philips VB-gebouw
- Science Park Ekkersrijt
- Markt Son en Breugel

UNIEK WONEN

- **Landelijk wonen**
  Wonen in het bos en wonen aan het water/kanaal
- **Batadorp**
  Historisch arbeidersdorp bij de Bata-fabrieken, platte daken
- **Nazareth**
  Appartementen in een honderd-jaar oud klooster









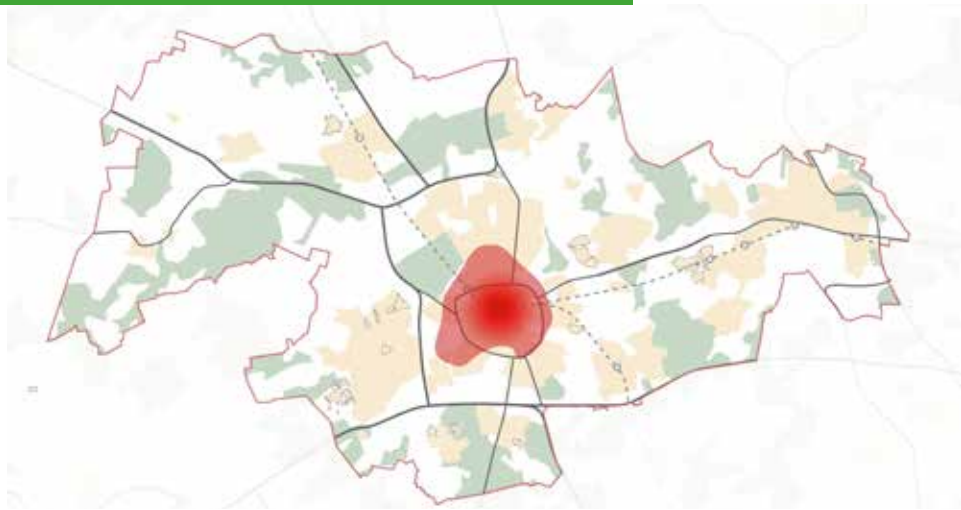




CENTRUM EINDHOVEN

Hart van Brainport, hoogstedelijk centrum met internationale allure, actieve binnenstad met gemengd milieu qua cultuur, voorzieningen en bedrijvigheid, internationaal vestigingsmilieu, magneetfunctie, visitekaartje voor techniek en design, goede bereikbaarheid met OV voorzieningen, aan de randen centrumstedelijke woonmilieus die de overgang vormen naar de suburbane gebieden.

Centrum van de verstedelijkingsopgave in de regio.



BIJZONDERE LOCATIES

- Strijp-S
- Demer
- Eindhovens Kanaal
- TU-terrein
- Dommelplantsoen
- 18 Septemberplein
- NRE-terrein
- Wilhelminaplein
- Philipsstadion
- Sint-Catharinakerk

UNIEK WONEN

- **De Admirant**
  Wonen in beeldbepalend gebouw, hoogste in het SGE.
- **Strijp-S**
  Multifunctioneel woon-werkgebied en culturele broedplaats in de voormalige Philipsfabrieken.
- **Witte Dorp**
  Traditioneel tuindorp met nieuw-zakelijke architectuur.







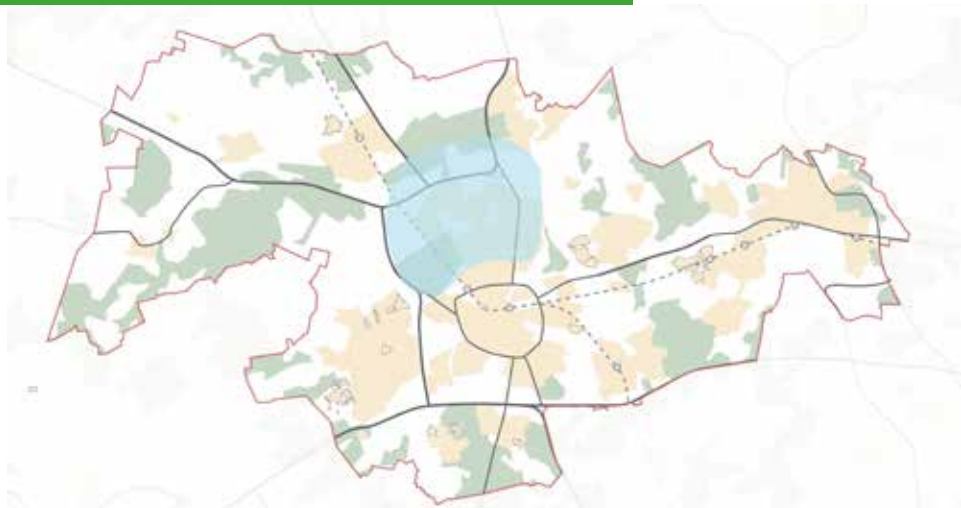






PLANMATIG WOENSEL

Groene en ruime stedelijke woonmilieus, planmatig opgezette uitbreidingswijken met geclusterde buurtvoorzieningen, uit de jaren ‘60-’70, hoge dynamiek qua verdichting en verstedelijking, ligging aan/tussen grote stedelijke groenstructuren, bereikbaarheid gericht op OV en auto.



BIJZONDERE LOCATIES

- Winkelcentrum Woensel
- ‘t Hool

UNIEK WONEN

- **Het Plateau - Blixembosch Buiten**
  Huizen op kunstmatige heuvels, oplopend naar hoge geluidswal.
- **Porthos**
  Porthos woontoren markeert winkelcentrum Woensel XL.
- **Castiliëlaan**
  Tijdelijke woningen, bestaande uit zelfbouw, Livinglab040 en sociale woningbouw.







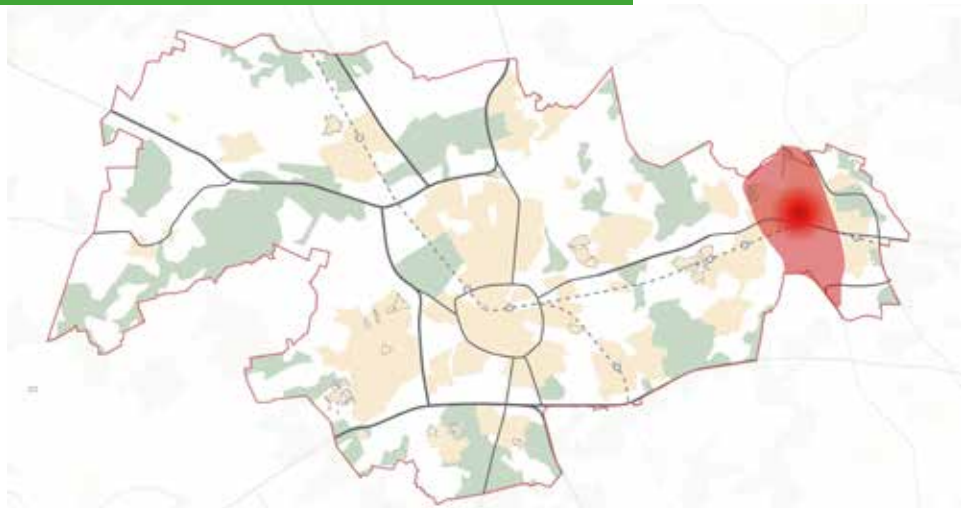






CENTRAAL STEDELIJK GEBIED HELMOND

Stedelijk centrum, actieve binnenstad met gemengde functies, bedrijvigheid, voorzieningen, cultuur en wonen. Hoge dynamiek met verstedelijken en versterken voorzieningenniveau, centrumstedelijke woonmilieu en bereikbaarheid met OV voorzieningen.



BIJZONDERE LOCATIES

- Oude Zuid-Willemsvaart
- Kasteel van Helmond
- Theater het speelhuis
- Piet Blomplein
- Veestraatbrug
- De Cacaofabriek
- Boscotondo
- Warande
- Sportboulevard De Braak
- Natuurgebied Groot Goor + Goorloop en de Bundertjes
- Burgemeester Geukerspark + Weverspark

UNIEK WONEN

- **'t Cour**
  Binnenstedelijk, ruim wonen aan een binnenplaats.
- **Suytkade**
  Waterburchten in het kanaal.
- **Kubuswoningen**
  Spraakmakende paalwoningen die als bomen in een bos staan waaronder het openbaar gebied door loopt.
- **Binnenstad (Helmond)**
  Centrumstedelijk wonen.
- **Kasteel Noord**
  Appartementen in de vorm van een chique kasteel met gracht en binnenplaats.







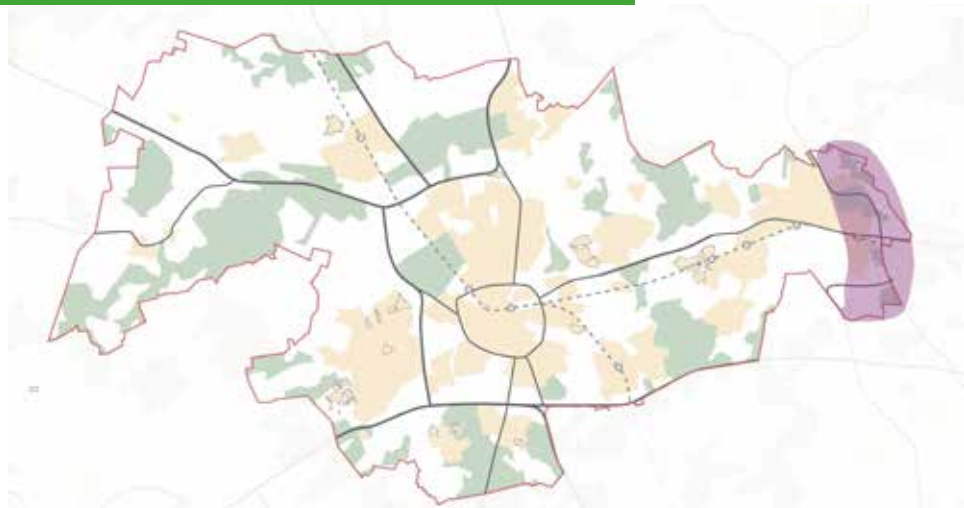






HELMOND OOSTFLANK

Groenstedelijk woonmilieu, compacte en groene woonwijken, nabij natuur, bossen en Peel. De drie uitbreidingswijken hebben ieder een heel eigen karakteristiek. Brouwhuis heeft nog een oude dorpskern. Rijpelberg is een bloemkoolwijk. Dierdonk is een ruime en groene vinexwijk met vrije sector woningen in een jaren ‘30 stijl. Het gebied kenmerkt zich aan de zuidzijde door gemengde grootschalige/logistieke bedrijvigheid.OV bereikbaarheid Brouwhuis en Rijpelberg is goed, Dierdonk meer gericht op autogebruik.



BIJZONDERE LOCATIES

- Bakelse Bos
- Broederbos
- Brouwhuispark
- Brouwhuissche Heide
- ’t Paviljoen
- Brouwhorst

UNIEK WONEN

- **Dierdonk**
  Ruime groene wijk met dorps karakter en op jaren ’30 geïnspireerde woningen.
- **Rijpelplein**
  Royale, compacte maisoinettes aan autoluwe binnenstraat, beste van wijkgevoel en compact wonen.
- **Brouwhuis**
  Dorp in een stad met wonen aan een middeleeuwse visvijver of langs lanen en altijd dichtbij het NS station Brouwhuis.







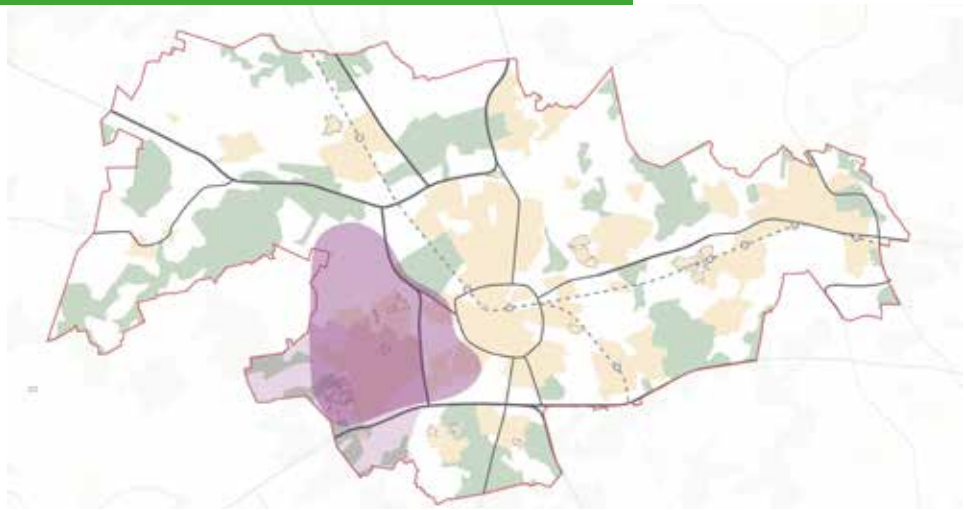






WESTRAND - DORPEN TUSSEN DE STAD

Compact wonen met stedelijke accenten en stedelijke voorzieningen, combinatie oude dorpskernen en nieuwbouw (ingepakte dorpen); Gestel, Strijp, Veldhoven Dorp, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle, geeft verscheidenheid binnen de bebouwde kern, twee gezichten; hoogbouw en laagbouw, hoog dynamisch en stedelijk qua functiemening en dichtheid, gemengde werkmilieus/campussen met bovenregionale functie, aandeel werk/bedrijvigheid is 40%, hart van de Brainport, landschappelijke kwaliteiten binnen handbereik, ligging tegen het Kempenlandschap aan met ruime stedelijke groenzones in de woongebieden.



BIJZONDERE LOCATIES

- Evoluon
- Strijp R+T
- ASML-campus + MMC
- Drents Dorp
- Citycenter Veldhoven
- Landgoed de Wielewaal
- Eindhoven Airport
- Flight Forum + BIC
- Park Meerland
- Kempenlandschap

UNIEK WONEN

- **Meerrijk**
  Hoogbouw op klein oppervlakte uitkijkend over groot stadspark.
- **Zilverackers**
  Onthaast samen wonen met het groen tot aan de voordeur.
- **Strijp R**
  Relieken van industrieel erfgoed op een gemengd wonen- en bedrijventerrein.
- **Bosrijk**
  Wonen vormgegeven als ‘beelden in een beeldentuin’; woningen worden ingepast in het bestaande landschap. Experimenteerruimte voor eerste 3D beton geprinte woning.







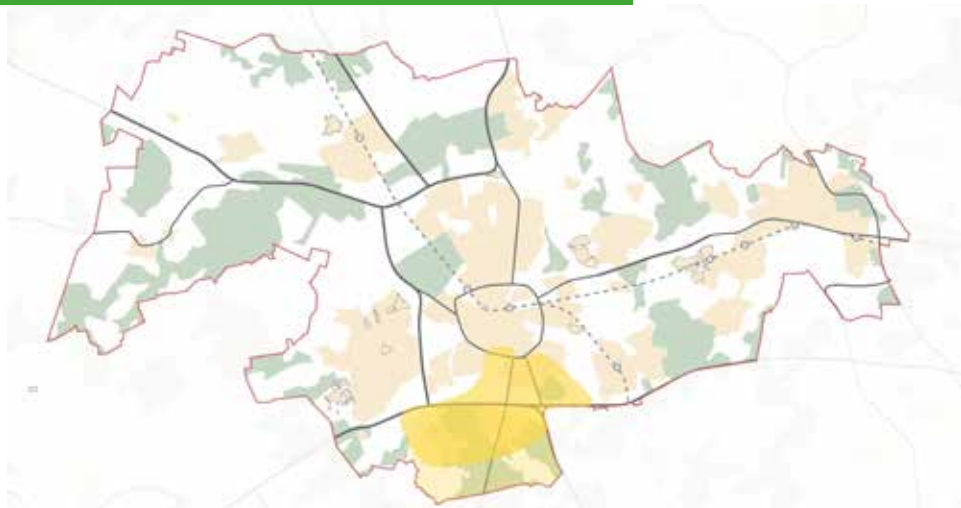






RUSTIEKE GROENE ZUIDRAND

Nostalgisch en aantrekkelijk wonen in en nabij het groen, lagere dichtheden, laagbouw milieus met onder meer hoger segment wonen, landgoederen, tegen landschapspark de Groote Heide, regionale sport en recreatieve voorzieningen, Topsport Centrum, Genneper Parken, Dommeldal en Tongelreep, High Tech Campus, veel internationale kenniswerkers en forenzen, voorzieningen op (elektrische) fietsafstand. Stabiele woonomgeving met lage dynamiek.



BIJZONDERE LOCATIES

- Genneper Park
- High Tech Campus
- Dorpsbrinken ‘t Loon, Heikant, Timmereind
- Tongelreep
- Leenderheide
- De Meerberg
- Dorpskern Waalre
- Philips Sports Forest

UNIEK WONEN

- **Heistraat (Waalre)**
  Weids wonen in hoogwaardig, open landschap.
- **Animali Park**
  Geborgen in bosrijke omgeving op voormalig dierenpark.
- **Philipsdorp (Waalre)**
  Klassiek en historisch tuindorp met vooroorlogse sociale woningbouw.
- **‘t Loon**
  Beschermde Brabantse dorpsbrink.







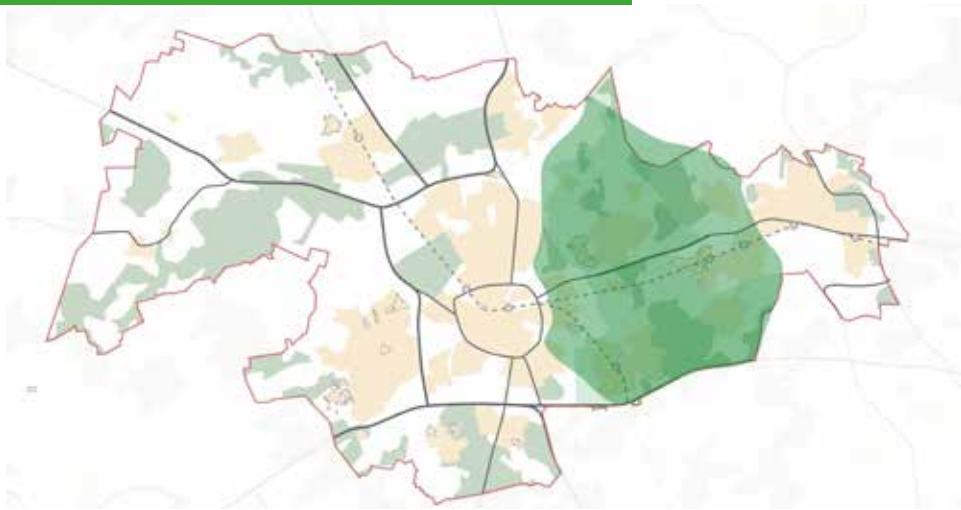






MIDDENGEBIED TUSSEN DOMMEL EN GOORLOOP

Groenstedelijk en landelijk wonen in buitengebied, met dorpse kwaliteiten, kleinschalig met grotere kavels en kleine centra, geen grootschalige woningbouw maar laagbouwmilieus met lage dichtheid, organisch gegroeid, elke kern een eigen identiteit en sociaal leven, kleinschalige lokale voorzieningenstructuur, overwegend woonfunctie, weinig bedrijventerreinen, Automotive campus met regionale aantrekkingskracht. Landschappelijke kwaliteiten, (historisch) landschap en aan groen en natuur gerelateerde recreatie, rust en ruimte, op fietsafstand van het centrum van Eindhoven en Helmond, wegennet lokaal georiënteerd, bereikbaarheid meer gericht op auto dan op OV.



BIJZONDERE LOCATIES

- Kasteel Geldrop
- Molen van Mierlo
- Geeneindsche Heide
- Opwettense watermolen
- Het Park (Nuenen)
- De Roosdonckmolen
- Lieropse Heide
- Heuvel (Geldrop)
- (Kleine)Dommel, Goorloop, Eindhovensch kanaal
- Geldropse Watermolen / weverijmuseum
- Gijzenrooise en Urkhovense zegge, Van Gogh fietspad
- Luchense Heide en Molenheide
- Bos tussen Nuenen en Stiphout
- Sang & Goorkes (natte natuurparel)
- Dak van Brabant/ landgoed Gulbergen
- Sint-Brigidakerk
- 't Hofke
- De Plaetse
- Dierenrijk

UNIEK WONEN

- **Brainport Smart District**
  Duurzame slimme woon- en werkwijk in ontwikkeling, co-creatie met bewoners , start-up's en bedrijven.
- **Twekaterrein**
  Lofts op voormalige industrielocatie (gereed).
- **Nuenen West**
  Nieuwe woonwijk aan de rand van het Dommeldal
- **Brandevoort: De Veste, Brand en Stepekolk**
  Uitbreidingswijken met elk hun eigen thema.
- **Luchen**
  Dorpse sfeer en kwaliteiten, dicht bij groen.













6.

BIJLAGEN

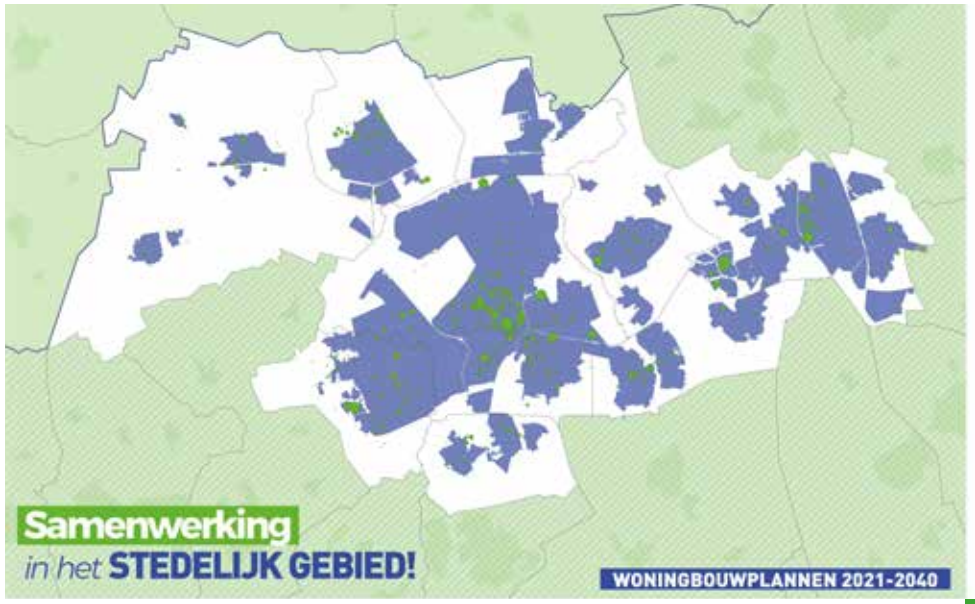
BIJLAGE 1 MONITORINGSOVERZICHT

	GEREALI-SEERD 2019+2020	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020) 2021-2030	2021-2040	WOONDEAL 2019-2040	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix 2021-2030	2021-2040	AMBITIE Bovenop matrix TOT 2040	TOTALE planvoorraad MATRIX EN AMBITIE
Best	402	1.495	2.280			3.466	4.031	100	4.131
Eindhoven	4.130	17.525	32.770			17.530	17.730	20.570	38.300
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717
Helmond	1.031	5.025	8.665			8.858	10.757	5.000	15.757
Nuenen	266	665	855			1.816	2.593	310	2.903
Oirschot	170	645	725			1.165	1.165	445	1.610
Son en Breugel	207	555	675			561	857	0	857
Veldhoven	334	1.560	2.295			5.150	5.150	900	6.050
Waalre	187	550	880			1.163	1.196	650	1.846
Totaal	7.031	29.275	51.065*	62.000	74.400	42.301	46.071	28.100	74.171

* komt overeen met aantallen uit Woningbehoefteonderzoek Stec (2021)

Conclusie

Er is de komende jaren voldoende plancapaciteit (en ambitie). Er hoeft dus niet actief gezocht te worden naar grote aanvullende plannen tot 2040. De opgave zit wel in het waarmaken van de binnenstedelijke ambities (m.n. Eindhoven en Helmond). Binnenstedelijk bouwen is lastiger en kent een langer bouwproces. Een aandachtspunt is de planning en fasering van de woningbouwplannen tot 2030 versus erna, aangezien de meeste plancapaciteit in de planning zit tot 2030. Spreiding over de gehele periode is van belang.



	GEREALISEERD		TOTAAL OP-GELEVERD
	2019	2020	VANAF 2019
Best	202	200	402
Eindhoven	2.562	1.568	4.130
Geldrop-Mierlo	123	181	304
Helmond	557	474	1.031
Nuenen	100	166	266
Oirschot	77	93	170
Son en Breugel	97	110	207
Veldhoven	175	159	334
Waalre	83	104	187
Totaal	3.976	3.055	7.031

De Woondeal ambitie is 62.000 woningen tot 2040.
Met 7.031 gerealiseerde woningen (11%) na twee jaar zitten we als SGE gemiddeld redelijk op schema.

PLANVOORRAAD / CAPACITEIT

	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %
Best	4.031	1.279	32%	2.752	68%
Eindhoven	17.730	6.954	39%	10.776	61%
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%
Helmond	10.757	7.613	71%	3.144	29%
Nuenen	2.593	219	8%	2.374	92%
Oirschot	1.165	153	13%	1.012	87%
Son en Breugel	857	141	16%	716	84%
Veldhoven	5.150	1.464	28%	3.686	72%
Waalre	1.196	219	18%	977	82%
Totaal	46.071	19.028	41%	27.043	59%

PLANVOORRAAD / CAPACITEIT

	2021	INBREIDING	%	UITBREIDING	%
Best	4.031	2.518	62%	1.513	38%
Eindhoven	17.730	15.881	90%	1.849	10%
Geldrop-Mierlo	2.592	1.877	72%	715	28%
Helmond	10.757	7.323	68%	3.434	32%
Nuenen	2.593	2.472	95%	121	5%
Oirschot	1.165	559	48%	606	52%
Son en Breugel	857	776	91%	81	9%
Veldhoven	5.150	3.765	73%	1.385	27%
Waalre	1.196	551	46%	645	54%
Totaal	46.071	35.702	77%	10.369	23%

Woningen opgeleverd in SGE in 2020 woningen

NIEUW



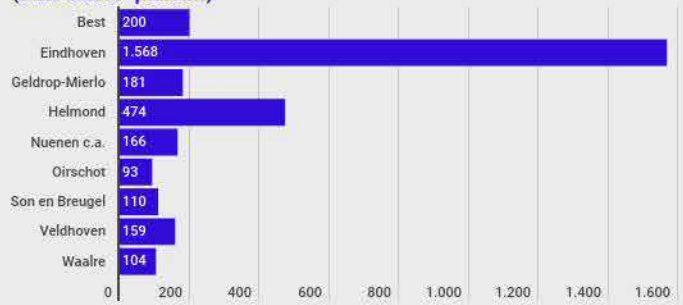
Aantal woningen opgeleverd in SGE in 2020
(bron: matrix - prov. NB)

3.055
totaal 2020

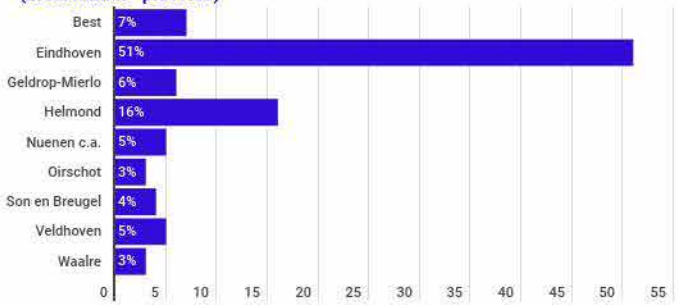
1.517
koopwoningen

1.538
huurwoningen

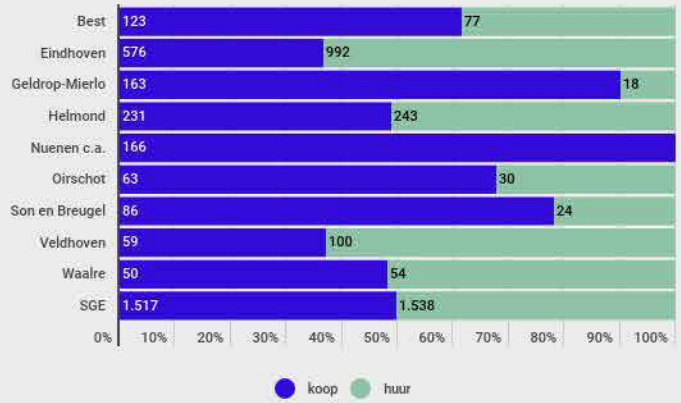
Aantal woningen opleverd per gemeente in 2020
(bron: matrix - prov. NB)



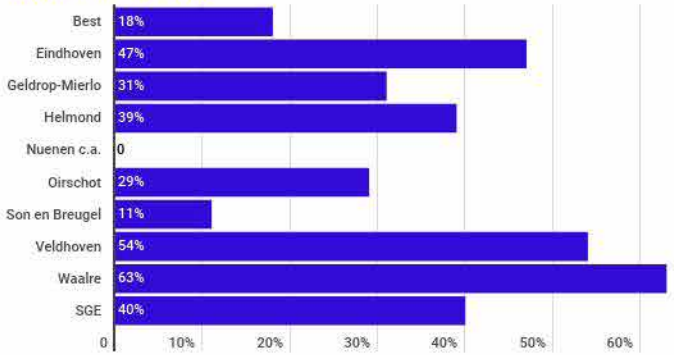
% opgeleverde woningen per gemeente van totaal SGE in 2020
(bron: matrix - prov. NB)



woningbouwcapaciteit naar eigendom 2020 (bron: matrix - prov. NB)



% nultredenwoningen opgeleverd in 2020
(bron: matrix - prov. NB)



Woningbouwcapaciteit SGE 2021-2025 woningen

vernieuwd



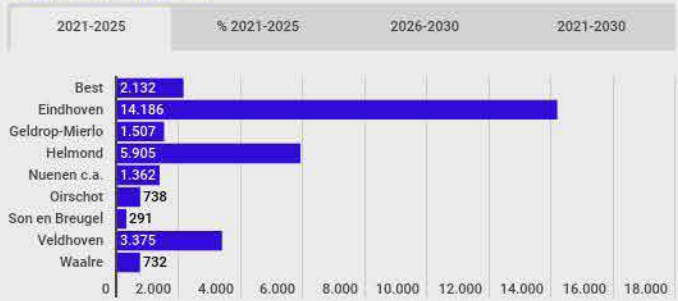
TOTALE woningbouwcapaciteit in SGE (bron: matrix - prov. NB)

30.228
periode 2021-2025

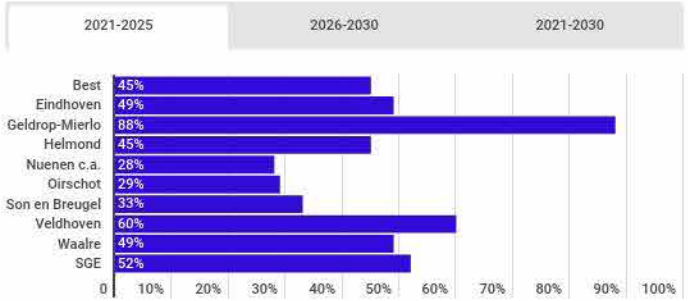
12.150
periode 2026-2030

42.378
periode 2021-2030

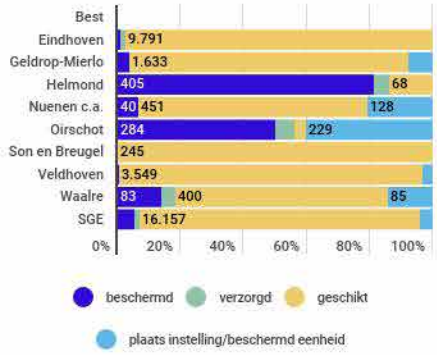
totale woningbouwcapaciteit per gemeente en % van totaal (bron: matrix - prov. NB)



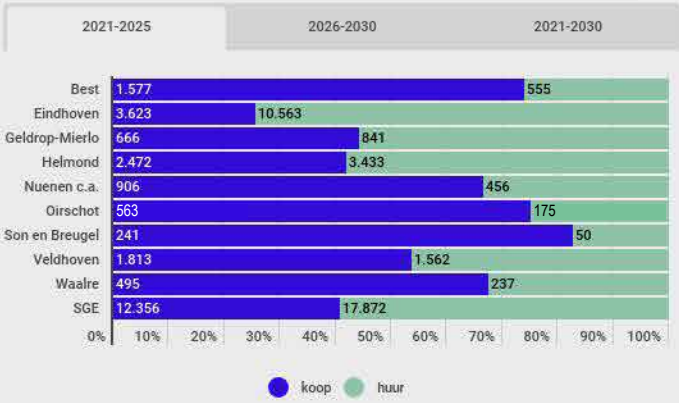
% nultredenwoningen (bron: matrix - prov. NB)



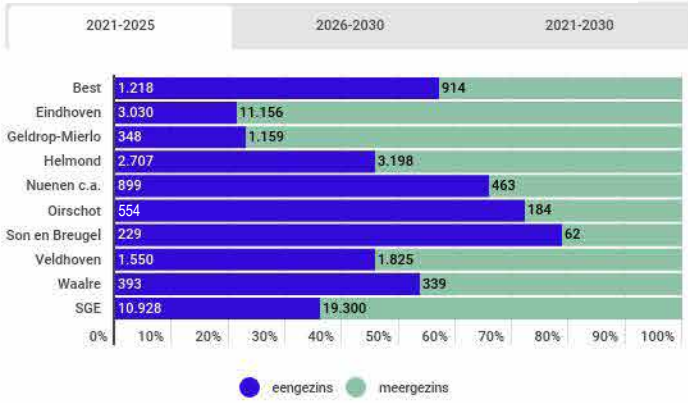
woningbouwcapaciteit naar zorg en welzijn 2021-2030 (bron: matrix - prov. NB)



woningbouwcapaciteit naar eigendom 2021-2025 (bron: matrix - prov. NB)



woningbouwcapaciteit naar type 2021-2025 (bron: matrix - prov. NB)



Woningbouwcapaciteit SGE 2021-2030 woningen

vernieuwd



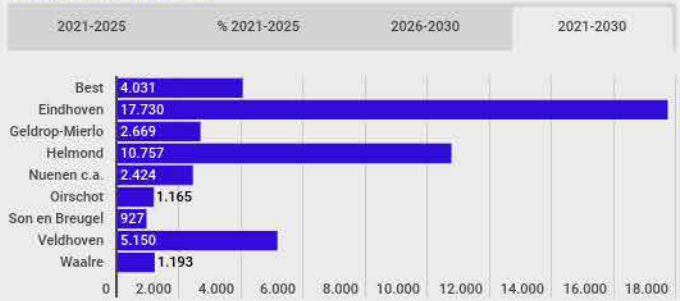
TOTALE woningbouwcapaciteit in SGE (bron: matrix - prov. NB)

30.228
periode 2021-2025

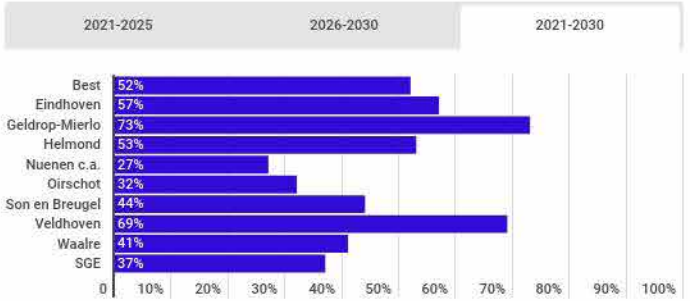
12.150
periode 2026-2030

42.378
periode 2021-2030

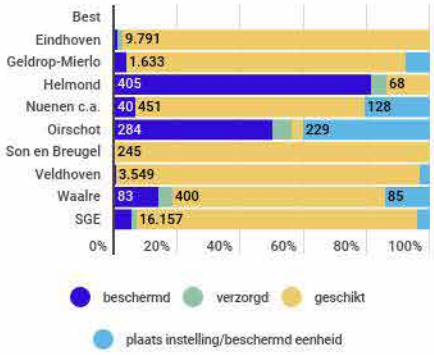
totale woningbouwcapaciteit per gemeente en % van totaal (bron: matrix - prov. NB)



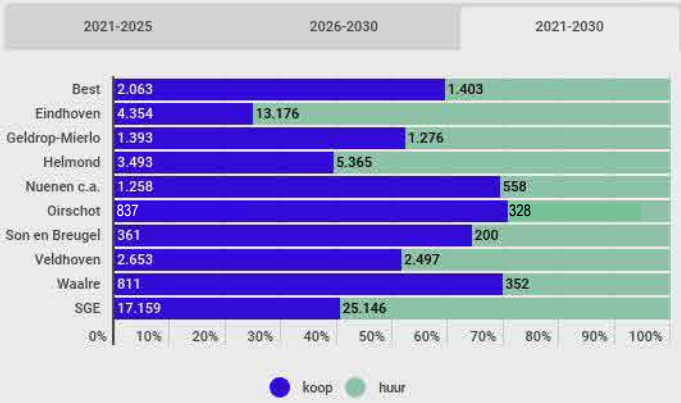
% nultredenwoningen (bron: matrix - prov. NB)



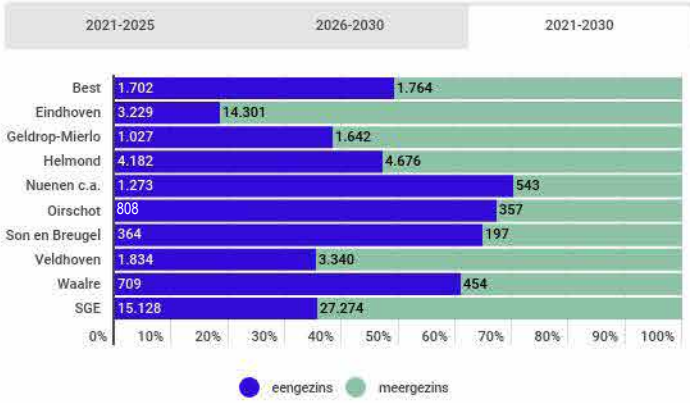
woningbouwcapaciteit naar zorg en welzijn 2021-2030 (bron: matrix - prov. NB)



woningbouwcapaciteit naar eigendom 2021-2030 (bron: matrix - prov. NB)



woningbouwcapaciteit naar type 2021-2030 (bron: matrix - prov. NB)



Woningbouwcapaciteit SGE 2021-2025
type en prijsklassen van woningen

vernieuwd

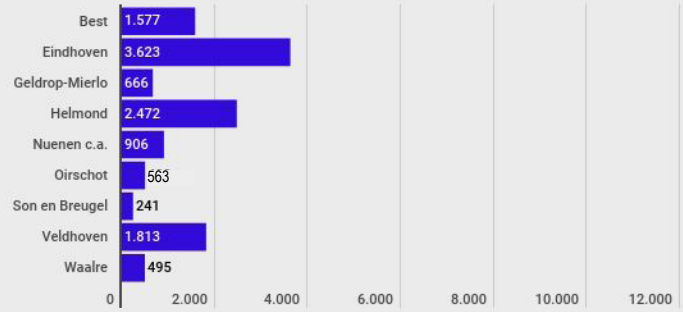


woningbouwcapaciteit in SGE 2021-2025
(bron: matrix - prov. NB)

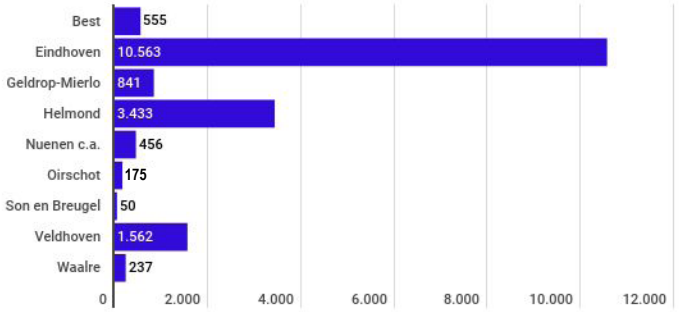
12.356
koopwoningen

17.872
huurwoningen

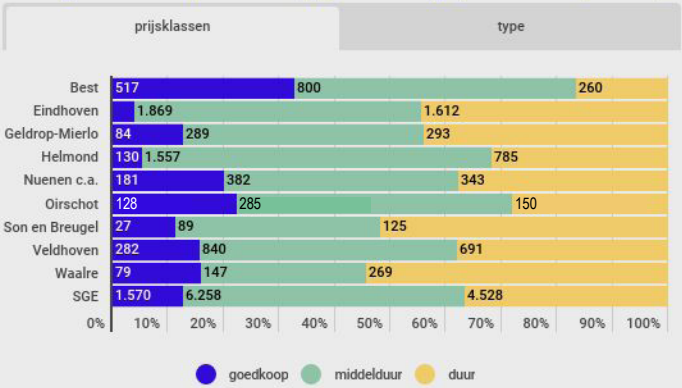
totale woningbouwcapaciteit KOOP per gemeente (bron: matrix - prov. NB)



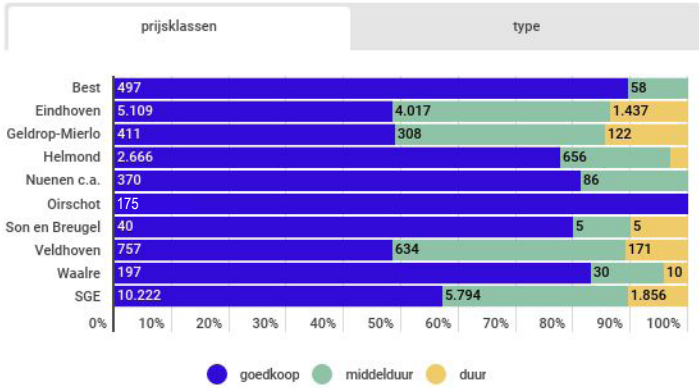
woningbouwcapaciteit HUUR per gemeente (bron: matrix - prov. NB)



woningbouw KOOP capaciteit naar prijsklasse en type (bron: matrix - prov. NB)



woningbouw HUUR capaciteit naar prijsklasse en type (bron: matrix - prov. NB)



Woningbouwcapaciteit SGE 2021-2025
type en prijsklassen van woningen

vernieuwd

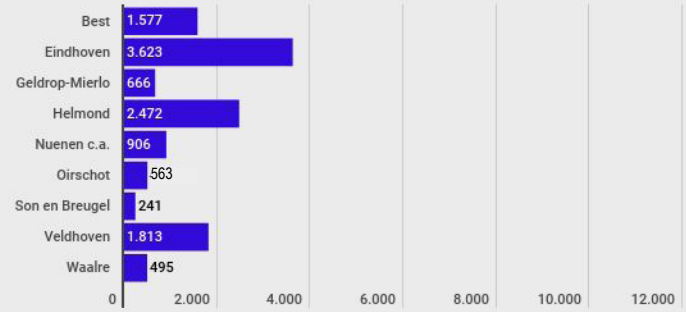


woningbouwcapaciteit in SGE 2021-2025
(bron: matrix - prov. NB)

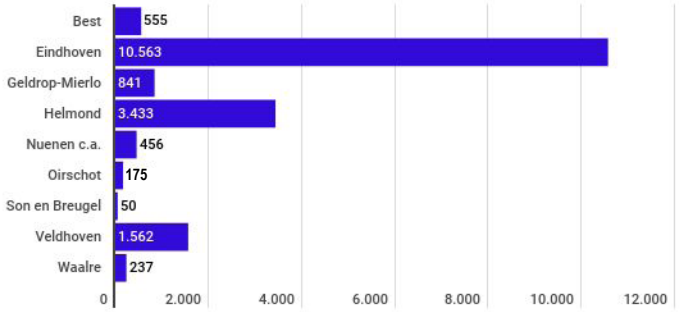
12.356
koopwoningen

17.872
huurwoningen

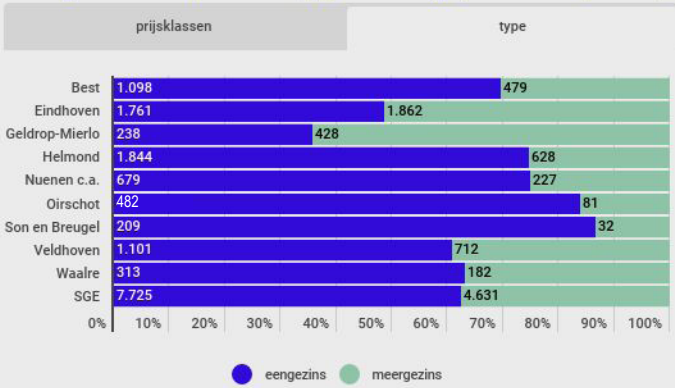
totale woningbouwcapaciteit KOOP per gemeente (bron: matrix - prov. NB)



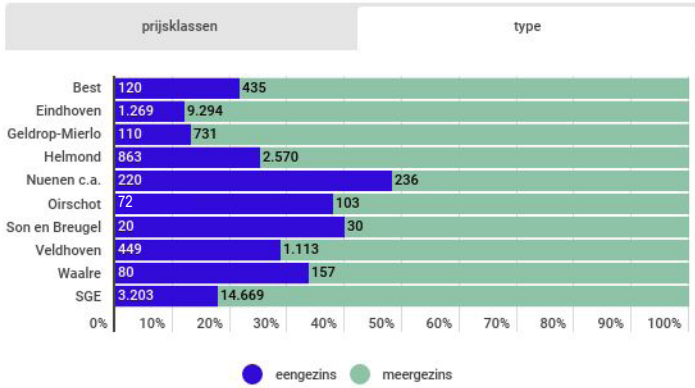
woningbouwcapaciteit HUUR per gemeente (bron: matrix - prov. NB)



woningbouw KOOP capaciteit naar prijsklasse en type (bron: matrix - prov. NB)

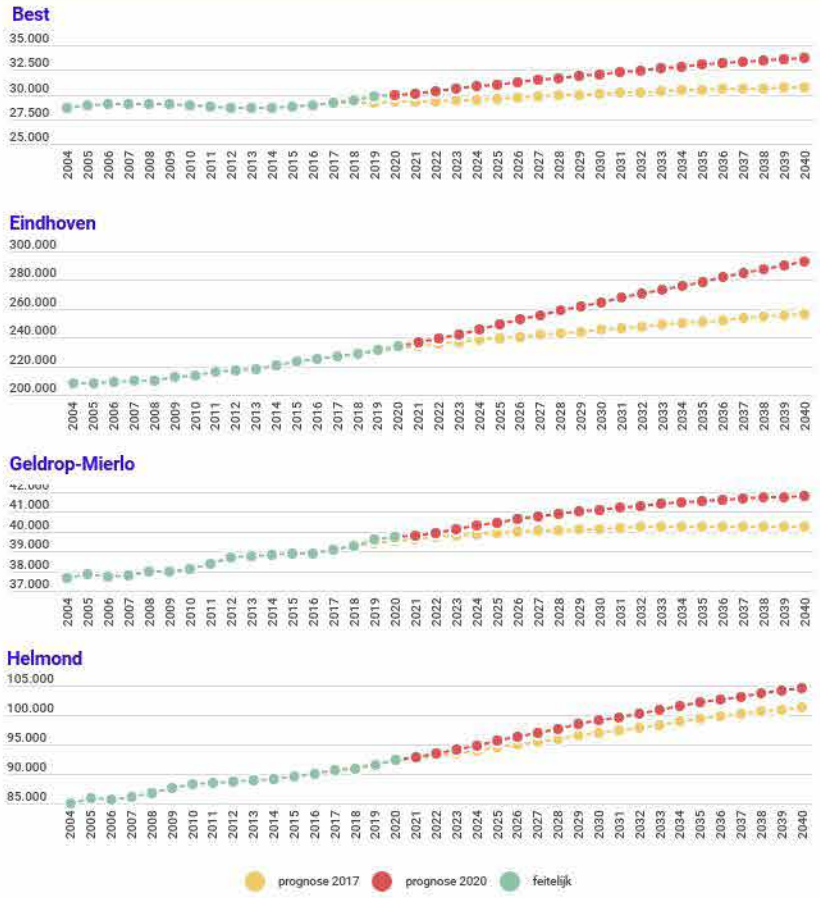


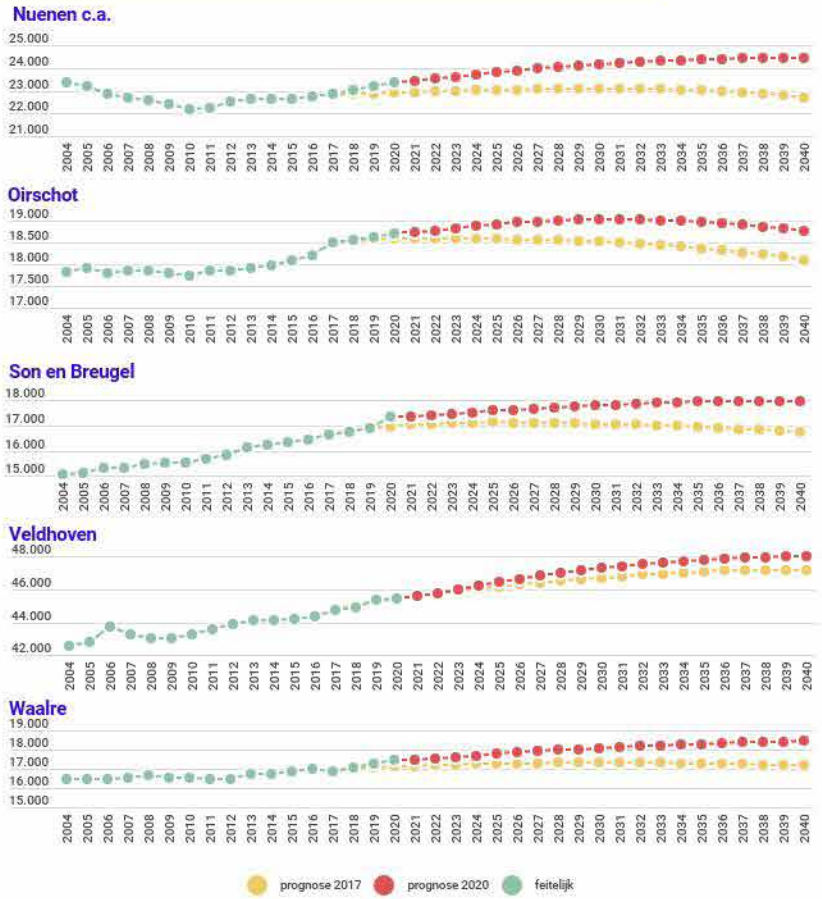
woningbouw HUUR capaciteit naar prijsklasse en type (bron: matrix - prov. NB)



Woningbouwmonitor SGE
verwachte ontwikkeling bevolking (bron: provincie Noord-Brabant 2020, 2017)









BIJLAGE 2 NEGEN MAJEURE LOCATIES

In afstemming met het Actieplan versnelling woningbouw SGE wordt de in 2018 vastgelegde fasering losgelaten.
Ook is voor een aantal locaties het aantal woningen verhoogd. De nieuwe stand van zaken per majeure locatie (momentopname juli 2021) is hiernaast te vinden.

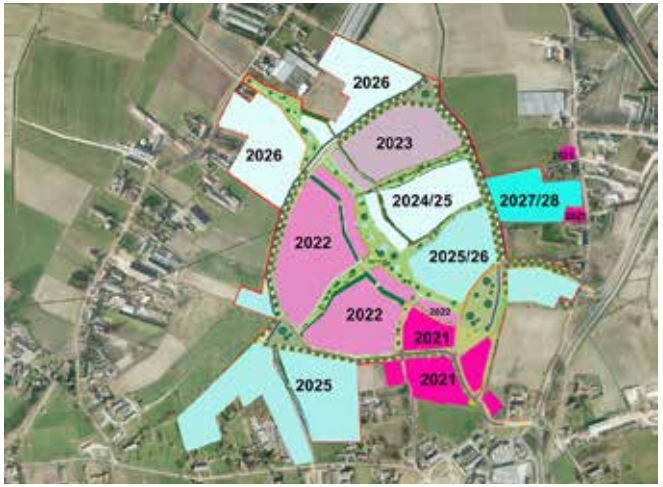
Stand van zaken 2021 Aarlesche Erven

Het bestemmingsplan voor Aarlesche Erven is onherroepelijk vastgesteld.

PLANNING

2021	88 woningen	conceptfase
2022	183 woningen	conceptfase
2023-2040	... woningen	conceptfase

Het plan gaat uit van 880 woningen, waarvan 310 woningen op basis van de uitwerkingsbevoegdheid. De eerste fases zijn bouwrijp gemaakt. Eind 2021 worden de eerste woningen in aanbouw genomen. In het kader van de Versnellingsopgave wordt de planning versneld, onder meer door fase 2 en 3 te combineren en in 2022 te realiseren (183 woningen).
In de ambitie voor het Verstedelijkingsakkoord zijn nog 100 woningen extra opgevoerd. Deze zijn bedoeld voor de goede landschappelijk-stedebouwkundige afronding van het bebouwd gebied.



Stand van zaken 2021 Blixembosch/plateau

Het bestemmingsplan voor Blixembosch/plateau is onherroepelijk vastgesteld.

PLANNING

2021	71 woningen	vergunning verleend
2022	110 woningen	conceptfase

Blixembosch/plateau wordt verder gerealiseerd binnen de gemaakte afspraken.

Totale plancapaciteit was 406
Gereed: 225
Nog te ontwikkelen: 181



Stand van zaken 2021 Brandevoort/BSD

Het plan is aangepast en in 2021 is het nieuwe stedenbouwkundig Masterplan Brainport Smart District vastgesteld. De kaders voor het plan zijn vastgelegd in het stedebouwkundig raamwerk, Q-book en beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is in ontwikkeling. Ook is in 2021 het aantal woningen opgehoogd naar 2.100. Eind 2021 zullen er 500 tijdelijke woningen worden gebouwd. Er is nog geen specifieke fasering.

Momenteel zitten er ca. 25 projecten in portefeuille met ca. 900 woningen.



Onderdeel Brandevoort Zuid

Het bestemmingsplan voor Brandevoort II is voor alle plandelen onherroepelijk vastgesteld.

PLANNING

2021	235 woningen	in aanbouw en/of voorbereiding
2022	262 woningen	in voorbereiding / ontwikkeling
2023	170 woningen	in voorbereiding
2024-2025	128 woningen	in voorbereiding

Wat is er gewijzigd sinds 2017?
Brandevoort had in 2017 nog circa 600 woningen in de planning, 175 in de Veste en 425 in de Buitens. Het plan heeft vertraging in de realisatieplanning met ongeveer 4 jaar. De laatste woningen worden naar verwachting in 2025 opgeleverd.

Totale plancapaciteit was 2500 (1.500 vanaf 2017)
Gereed: 777
Nog te ontwikkelen: circa 800

In het Afsprakenkader Wonen 2017 wordt gesproken over mogelijk verdunnen. Er heeft juist verdichting plaatsgevonden i.v.m. de grote vraag naar beleggershuur in crisistijd en betaalbare koop in de huidige markt.
Lieverdonk en Hazenwinkel, de laatste twee deelplannen, zijn al in voorbereiding en uitvoering.



Stand van zaken 2021 Ekenrooi Zuid

Plan voor ca. 200 woningen. Planontwikkeling start pas na afronding Waalre Noord. Er is geen fasering aangebracht in het plan.

Stand van zaken 2021 Meerrijk

Het bestemmingsplan voor Meerrijk is onherroepelijk vastgesteld.

PLANNING

2021	33 woningen	in aanbouw genomen
2022	1 woningen	vergunning verleend
2023	138 woningen	in aanbouw genomen
2023	17 woningen	vergunning verleend
2024	40 woningen	conceptfase

Meerrijk wordt verder gerealiseerd binnen de gemaakte afspraken.

Totale plancapaciteit was 733 (369 vanaf 2017)
Gereed: 505 (140 sinds 2017)
Nog te ontwikkelen 229



Stand van zaken 2021 Nuenen-West

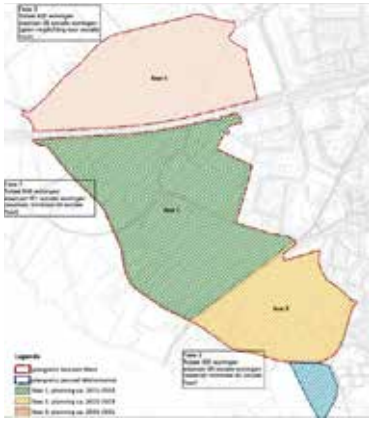
Het bestemmingsplan voor Nuenen-West is onherroepelijk vastgesteld, waarbij er sprake is van een herijking met een op 29 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan met exploitatieplan op basis van de Crisis- en herstelwet. Onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is afhankelijk van de behandeling bij de RvS. Het bestemmingsplan voorziet voor fase 1 en 2 in een directe woonbestemming (directe bouwtitel). Voor fase 3 geldt een uitwerkingsplicht.

PLANNING

2021	43 woningen	in aanbouw genomen
2022	150 woningen	conceptfase
2023	150 woningen	conceptfase
2024	150 woningen	conceptfase

Totale plancapaciteit was 1575 (1615 sinds 2021)
Gereed: 331 (231 sinds 2017)
Nog te ontwikkelen 1.284

Nuenen-West behelst een ontwikkeling van 1615 woningen. In fase 1 (840 woningen, in fasering 2015-2024) zijn 331 woningen gerealiseerd of in aanbouw.



De resterende woningen zijn in voorbereiding. Voor fase 2, in de planning voor 2025-2029, gaat het om 350 woningen. Fase 3 staat gepland vanaf 2030 en gaat uit van 425 woningen.

Stand van zaken 2021 Tongelresche Akkers

Het bestemmingsplan voor Tongelresche Akkers is voor bijna alle plandelen onherroepelijk vastgesteld.

PLANNING

2021	77 woningen	in aanbouw genomen
2022	100 woningen	conceptfase
2023	97 woningen	conceptfase
2024	113 woningen	conceptfase
2025	60 woningen	conceptfase

Tongelresche Akkers had in 2017 nog 600 woningen in de planning. Het plan heeft vertraging in de realisatieplanning met ongeveer 4 jaar (2025 i.p.v. 2021). De afgesproken versnellingsafspraak met de ontwikkelaar van ca. 200 woningen per jaar is niet gehaald. De laatste plandelen worden nog aan het Coördinatieteam Wonen voorgelegd voor afstemming voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Het plan is verdicht met nog ca. 88 woningen.

Totale plancapaciteit was 958 (688 vanaf 2017)
Gereed: 511 (241 sinds 2017)
Nog te ontwikkelen 447



Stand van zaken 2021 Waalre Noord

Bestemmingsplan voor fase 2 (Heidepark) is nog in procedure.
Totale plancapaciteit was 515 (200 vanaf 2017 en 315 na 2022)

PLANNING

2021	105 woningen	Heistraat Noord fase 2 (opgeleverd) Heistraat Zuid fase 1 (in aanbouw)
2023	150 woningen	Heistraat Zuid fase 2 (Heijde Park), gereed stedenbouwkundigplan
2025-2029	400 woningen	Fase 3

Gereed: 105
Nog te ontwikkelen 410 (610 voorstel Waalre)

In het plandeel Heijde Park zijn de woningbouwaantallen verlaagd van 210 naar 150 om een meer ‘exclusief woonmilieu’ te ontwikkelen.



Stand van zaken 2021 Zilverackers

Bestemmingsplan Huysackers, Kransackerdorp is vastgesteld op 21 april 2021. Het plan ligt nu (zomer 2021) voor beroep ter inzage.
Totaal woningbouwprogramma Zilverackers is ca. 1250 woningen. Deelgebied Huysackers heeft capaciteit

PLANNING

2021	243 woningen	Fase Huysackers
2022	365 woningen	Fase Huysackers en Bosackers
2023	230 woningen	Fase Bosackers en Nieuwe Erven
2024	180 woningen	Fase Nieuwe Erven, Gehucht zuid
2025	180 woningen	Fase Gehucht zuid, landschappelijke erven

van ca. 430 woningen. Daarvan waren er 46 gereed in 2020.
Deelgebied Zilverackers -Kransackerdorp heeft capaciteit van 820 woningen (bouwperiode tot 2025).





BIJLAGE 3 TOELICHTING WONINGBEHOEFTEONDERZOEK STEC

Scope van het onderzoek

Kern van het onderzoek is het in beeld brengen van de woningbehoefte op regionaal niveau tot 2040: zowel kwantitatief als kwalitatief: naar welke woningen is vraag (en in welke woonmilieus)? De provinciale prognose vormt de basis, inclusief inhaalvraag om het huidige tekort in te lopen. Ook heeft een lokale uitwerking plaatsgevonden.

Waardevolle bouwsteen, maar uitwerking noodzakelijk

Het onderzoek is ‘beleidsneutraal’; het geeft inzicht in de woningvraag op basis van trends uit het verleden, prognoses, woonwensen zoals we die nu kennen, et cetera. Dit is in zichzelf een hele waardevolle onderlegger, maar wij vertalen dit nadrukkelijk niet één op één naar een woningbouwprogramma of beleid. Dit vraagt een nadere uitwerking, waarbij ook andere bouwstenen een plek krijgen - zoals de ambities uit de Woondeal en uit het MIRT. Dit komt onder meer samen in een te actualiseren Afsprakenkader Wonen en het Verstedelijkingsakkoord (in ontwikkeling).

Vraag naar appartementen en grondgebonden woningen

Het merendeel van de vraag gaat uit naar appartementen. Dit is onder andere het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunning. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn.

Confrontatie tussen vraag en planaanbod

Wanneer we kijken naar de confrontatie van woningbehoefte en de woningbouwplannen op korte termijn dan zien we dat we goed op weg zijn. Er zijn heel veel woningbouwplannen, vooral op de korte termijn. Dit sluit aan bij de versnellingsopgave waar we samen hard aan werken. Aan grondgebonden koopwoningen zijn tot aan 2025 genoeg plannen, voor de periode daarna (2025-2030) lijkt er nu te weinig planaanbod. Kijken we naar de plannen voor appartementen tot aan 2025 dan concluderen we dat er meer plannen zijn dan vraag, vanaf 2025 zijn vraag en aanbod weer meer in evenwicht. Op de lange termijn is er ruimte voor extra plannen geconstateerd. Met de ambities en plannen in voorbereiding geven we hier de komende jaren invulling aan.

Vraag en ambitie naar hoogstedelijk wonen

STEC constateert relatief veel planaanbod in een centrum-stedelijke setting. Dit komt mede voort uit de ambities gedeeld in het MIRT, waarin de nadruk ligt op het toevoegen van woningbouw langs hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen in een stedelijke setting. STEC constateert dat de vraag meer uitgaat naar stedelijk wonen buiten het centrum dan naar hoogstedelijk wonen, maar geeft ook aan dat uitwisseling tussen beide milieus mogelijk is. Hier ligt dus ook een ontwerpopgave; het gevoel en de kenmerken van een grondgebonden woning te realiseren in een appartement, dichtbij alle voorzieningen en voldoende groen.

Met betrekking tot deze ontwerpopgave heeft er ook een aanscherping plaatsgevonden in de Brainport Principes, bij het principe vraaggericht ontwikkelen.

COLOFON

Opdrachtgevers en inhoud
Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Fotografie/beelden
Gebruikte beelden zijn afkomstig uit de beeldbanken van betrokken gemeenten. De Gemeente Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven zijn de auteurs van opgenomen kaartmateriaal en montages. Foto Erik Ronnes gemaakt door Wim Roefs.

Copyright
Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)
September 2021

30 september 2021 vastgesteld door Poho Wonen (conceptversie; moet nog ter besluitvorming naar SGE gemeenteraden)

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!