

‘Woningtekort neemt  
komende jaren nog  
verder toe’

"Begin 2018 was er een tekort van 205.000 woningen, iets meer dan eerder voorspeld. Dat tekort groeit tot 2020 door. Dan zullen er 235.000 woningen te weinig zijn. Om dat tegen te gaan zouden er 85.000 in plaats van de verwachte 73.000 woningen per jaar moeten worden gebouwd."

*Bron: FD, 5 februari 2018.*



# Inhoud

LUCHTFOTO WASPIK (GEMEENTE WAALWIJK)	3
SWECO NEEMT DE ONTWIKKELPOTENTIE VAN KAVELS ONDER DE LOEP	4
PLANCAPACITEIT WONINGBOUW GEMEENTE WAALWIJK	6
STRUCTUURVISIE 2025 GEMEENTE WAALWIJK	7
NOORD-BRABANT VERGRIJST	9
STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING	10
REFERENTIEBEELDEN	12
PROPOSITIE WASPIK-WAALWIJK	13
NIEUWS	14
VAN INTERESSE NAAR AANKOOP	15

Waspik.





schets  
stedenbouw-  
kundige  
verkaveling  
*Bron: Sweco.*

WASPIK

aangeboden  
perceel

## Waarom is een investering in grond ook voor u interessant?

1. De vraag naar grond blijft groeien en het aanbod blijft beperkt.
2. Winst op grond is belastingvrij en wordt belast in box 3.
3. Grond is tastbaar.
4. Grond blijft vrij verhandelbaar.
5. Grondprijzen zijn nauwelijks conjunctuurgevoelig.

# Sweco neemt de ontwikkelpotentie van kavels onder de loep

**Sinds 2011 ondersteunt het gerenommeerde advies- en ingenieursbureau Sweco ons tijdens de selectieprocedure van strategisch gelegen gronden, door het beoordelen van potentiële ontwikkellocaties op basis van de huidige beleidsvoering. Daarnaast brengen zij de planologische en ruimtelijke mogelijk- en onmogelijkheden van deze potentiële ontwikkellocaties in beeld. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe deze selectieprocedure verloopt.**

## Beoordeling quickscans

VGI Vastgoed laat door een onafhankelijke vastgoeddeskundige quickscans maken van stukken grond in Nederland die aangekocht kunnen worden. Deze quickscans geven een eerste indruk van de bestaande locatie en het planologisch perspectief van het betreffende perceel.

Na ontvangst van de quickscan bekijkt Sweco de ontwikkelpotentie van de grond. Vanwege de visie op langere termijn kan geen bindend advies gegeven worden. Het staat immers

nooit vast wat er binnen die termijn kan gebeuren of veranderen.

Als zij het eens zijn met de conclusie van de quickscans (zowel in positieve als negatieve zin), gaat VGI Vastgoed wel of niet over tot het aankopen van de locatie.

## Gebiedspaspoort

Indien het perceel een gunstig ontwikkelperspectief heeft, brengt Sweco de beleidsmatige, planologische en ruimtelijke mogelijkheden in beeld.

*Zij maken - mede op basis van hun professionele netwerk - een inventarisatie van onder andere:*

1. De provinciale en gemeentelijke bereidheid, zoals is vastgelegd in het huidige beleid.
2. Een overzicht van de geldende beleidsmatige en planologische randvoorwaarden.
3. Het verzamelen van bestaande bodemkundige informatie op het gebied van archeologie, milieu, hydrologie en ecologie.



## Sweco neemt de ontwikkelpotentie van kavels onder de loep

4. Een overzicht van omgevingsbelemmeringen, zoals hindercontouren op het gebied van verkeer/geluid, milieu en lucht.
5. Een indicatie van bouwbestemming en bouwtypologieën.

In deze fase is het perceel nog altijd onderdeel van het zoekgebied dat is gemarkeerd op het kaartmateriaal behorende bij het huidige gemeentebestuur. Als de conclusie van het gebiedspaspoort aangeeft dat het betreffende perceel ontwikkelpotentie heeft, dan overweegt VGI Vastgoed om deze gronden te verwerven.

### Kavelpaspoort

Indien VGI Vastgoed besluit tot het aankopen van dit stuk grond, wordt er opdracht gegeven voor het opstellen van een kavelpaspoort. Dit is een indicatieve uitwerking van het gebiedspaspoort, waarbij op kavelniveau wordt bekeken wat de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden zouden kunnen zijn (zonder afstemming met de betreffende gemeente) bij de verdere inrichting van het gebied.

### Inhoud kavelpaspoort

De inhoud van het kavelpaspoort laat een voorbeelduitwerking zien van het potentieel ontwikkelde gebied: een fictieve ruimtelijke inrichting.

1. *Type bestemmingen*: in het kavelpaspoort wordt een inschatting gemaakt van haalbare type bestemmingen. Voor toekomstige woningbouwlocaties wordt hiermee vooral bedoeld welke woningbouwtypen op de betreffende locatie voorstelbaar zijn in relatie tot de bestaande omgeving. Het is vooral zaak dat de woningbouwtypen met referentiebeelden een sfeerimpressie geven van de toekomstige mogelijkheden.
2. *Structuurschets*: de structuurschets komt tot stand door een ruimtelijke visie op het gebied in relatie tot de omgeving, inclusief landschappelijke inpassing. Er wordt een impressie gegeven van een mogelijke invulling van het betreffende gebied.
3. *Stedenbouwkundige invulling*: een globale stedenbouwkundige verkaveling met een daarbij passende kaveloppervlakte. Deze is veelal variabel.

4. *Bebouwingsvorm en bebouwingshoogten*: in aanvulling op punt 3 betreft dit een indicatieve invulling van het type bestemming. Type bestemming en bebouwingsvorm zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een voorbeeld hiervan is een mix van appartementen en grondgebonden woningen, die voorstelbaar is in een toekomstige ontwikkeling.
5. *Referentiebeelden*: de voorgestelde woningtypologieën worden voorzien van referentiebeelden. Deze beelden kunnen, afhankelijk van de gewenste opzet van het gebied, traditioneel of eigentijds (modern) zijn.

*Bron: Sweco, 2018.*

Zowel het gebiedspaspoort als het kavelpaspoort vormt de input voor de in deze brochure verstrekte informatie over het aangeboden perceel.

*Bent u geïnteresseerd? Dan kunt contact opnemen met uw adviseur voor een persoonlijk kennismakingsgesprek.*

# Plancapaciteit woningbouw gemeente Waalwijk

**Waspik is een dorp en voormalige gemeente in de provincie Noord-Brabant. Waspik vormt samen met de kernen Waalwijk, Sprang, Vrijhoeve, en 's Grevelduin-Capelle de gemeente Waalwijk. De gemeente Waalwijk telt 47.500 inwoners, waarvan 30.700 in de stad Waalwijk wonen en 5.100 in Waspik.**

## Bevolkingsgroei Midden-Brabant

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met circa 17.500 personen tot circa 414.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en wordt ook een

hoger 'bevolkingsmaximum' bereikt. Het omslagpunt van groei naar krimp ligt wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in Midden-Brabant rond 2030 circa 192.500 woningen staan, circa 22.500 meer dan aan het begin van 2015. Tot 2030, en vooral in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er dus nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio.

## Woningbouwopgave gemeente Waalwijk

In de woonagenda wordt voor de verschillende gemeenten binnen de regio Midden-Brabant de verhouding tussen de plancapaciteit (totale en 'harde' capaciteit, dit laatste betreft reeds planologisch vastgelegde rechten)

en de benodigde capaciteit voor de periode 2016 tot en met 2025 toegelicht.

Voor de gemeente Waalwijk is aangegeven dat de totale plancapaciteit 77% betreft, waarbij de harde plancapaciteit 29% is.

Op basis van de cijfers over de woningcapaciteit van de gemeente Waalwijk (zie de onderstaande tabel) kan gesteld worden dat de gemeente Waalwijk in de komende periode aanvullende plancapaciteit dient te realiseren om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte (2.105 woningen tot en met het jaar 2025).

**Woningbouwcapaciteit en -opgave: het aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit inzake de regio Midden-Brabant 2016 t/m 2025.**

CAPACITEITSINDICATIE MIDDENLANGE TERMIJN 2016 T/M 2025	OPGAVE prognose 2014	+	verwachte sloop	=	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen	waarvan harde capaciteit	indicator totale plan- capaciteit < 100%	indicator harde plan- capaciteit << 100%
GEMEENTE WAALWIJK	2.105		240		2.345	1.815	670	77%	29%

Bronnen: Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017, Regio Hart van Brabant, provincie Noord-Brabant, 15 december 2016, Wikipedia 2018.

# Structuurvisie 2025 gemeente Waalwijk

De aangeboden propositie wordt in de Structuurvisie 2025 van de gemeente Waalwijk aangewezen als 'Ruimtelijke reservering woningbouw'. Dit betekent dat wanneer de lopende inbreidingslocaties voor woningbouw zijn gerealiseerd, het aangeboden perceel de eerstvolgende locatie voor ontwikkeling van woningbouw is.

Vanuit het structuurplan zijn de volgende aspecten relevant voor het aangeboden perceel:

- Het behouden en versterken van de veiligheid van het bodem- en watersysteem.
- Het behouden en versterken van de unieke waarden die gemeente Waalwijk heeft op het gebied van natuur en landschap.
- Het versterken met een voorkeur voor kwaliteit in plaats van kwantiteit van de functies wonen, werken en voorzieningen.

Bron kaart en informatie: Structuurvisie 2025 gemeente Waalwijk; Regionale Agenda Wonen 2017.

Afb. rechts: Uitsnede kaart uit Structuurvisie 2025 gemeente Waalwijk met gemarkeerde ontwikkellocatie 'Benedenkerkstraat Waspik'.



## Provinciale Ruimtelijke Verordening, 2017

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van 15 juli 2017 is het perceel onderdeel van een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Hierover is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bestemmingsplan moet daarbij rekening houden met de aansluiting op bestaand stedelijk gebied en ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

Bron: PRV, 2017.



## Noord-Brabant vergrijst

De komende decennia groeit in Noord-Brabant het aantal 65+-ers met ongeveer 260.000 mensen, van ruim 470.000 in 2016 tot ongeveer 730.000 in 2040. Dat is een groei van 55%. Na 2040, als de vergrijzing over haar hoogtepunt heen is, loopt het aantal 65+-ers weer wat terug.\*

De propositie Waspik zou als een multifunctionele locatie gebruikt kunnen worden. Er is volgens het schetsplan 'Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling' (afgebeeld op pagina 11) ruimte voor 37 woningen.

Vanwege de vergrijzing van Brabant en de behoefte aan woningen voor senioren (zie het artikel op pagina 14 'Brabant vergrijst, met in de sterkste groei de hoogste leeftijdsgroepen') biedt dit schetsplan ruimte aan seniorenappartementen.

Foto links:

Door de aanwezigheid van enkele voorzieningen op loopafstand is de locatie geschikt voor de ontwikkeling van woningen voor senioren.

\*Bron: de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Lees ook het artikel op pagina 14.



# Indicatieve stedenbouwkundige invulling

**De woonvisie van gemeente Waalwijk ambieert om iedereen een thuis te bieden. Op de volgende pagina vindt u een fictieve schets van een stedenbouwkundig plan dat invulling geeft aan deze behoefte door een diversiteit aan woningaanbod.**

**Het landschappelijke raamwerk vormt een goede basis voor de opzet van een toekomstige woonwijk en sluit daarmee op logische wijze aan op de bestaande omgeving. De woonvormen en kavelgroottes sluiten aan bij de dorpstructuur van Waspik. Op deze manier past de woonwijk bij het karakter van Waspik.**

Deze schets bestaat uit een verkaveling van diverse woontypes. Op de overgang naar het buitengebied kunnen vrijstaande kavels (1)\* gesitueerd worden, variërend met een kaveloppervlak van 600 m<sup>2</sup> t/m 800 m<sup>2</sup>. De woningen zijn ruim en bestaan uit twee woonlagen met een kap.

De voorgestelde architectuur is divers en de rooilijn kan verspringen, zodat een informeel dorpskarakter ontstaat. Twee-onder-een-kapwoningen (3)\* vormen met rijwoningen (2)\* de overgang naar het bestaande dorp. Dit schetsplan voorziet in woningen voor hoge, midden en lage inkomens.

Parkeren gebeurt hier gedeeltelijk in het openbaar gebied.

In het schetsplan vormt de zuidzijde van het perceel tezamen met de landschappelijke strook aan de westzijde van het plangebied een parkje. Hier zijn mogelijkheden om water te bergen.

Hier kunnen drie appartementsgebouwen (4)\* van drie lagen hoog komen. Per laag is ruimte voor één à twee (senioren)appartementen, variërend van circa 75 m<sup>2</sup> t/m 90 m<sup>2</sup>. Parkeren gebeurt op grasbetonstenen in het openbare gebied, passend bij de parkachtige uitstraling.

*\* (1) (2) (3) (4) Zie de schets 'Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling' op pagina 11.*

*Bron: Kavelpaspoort-Sweco, 2017.*

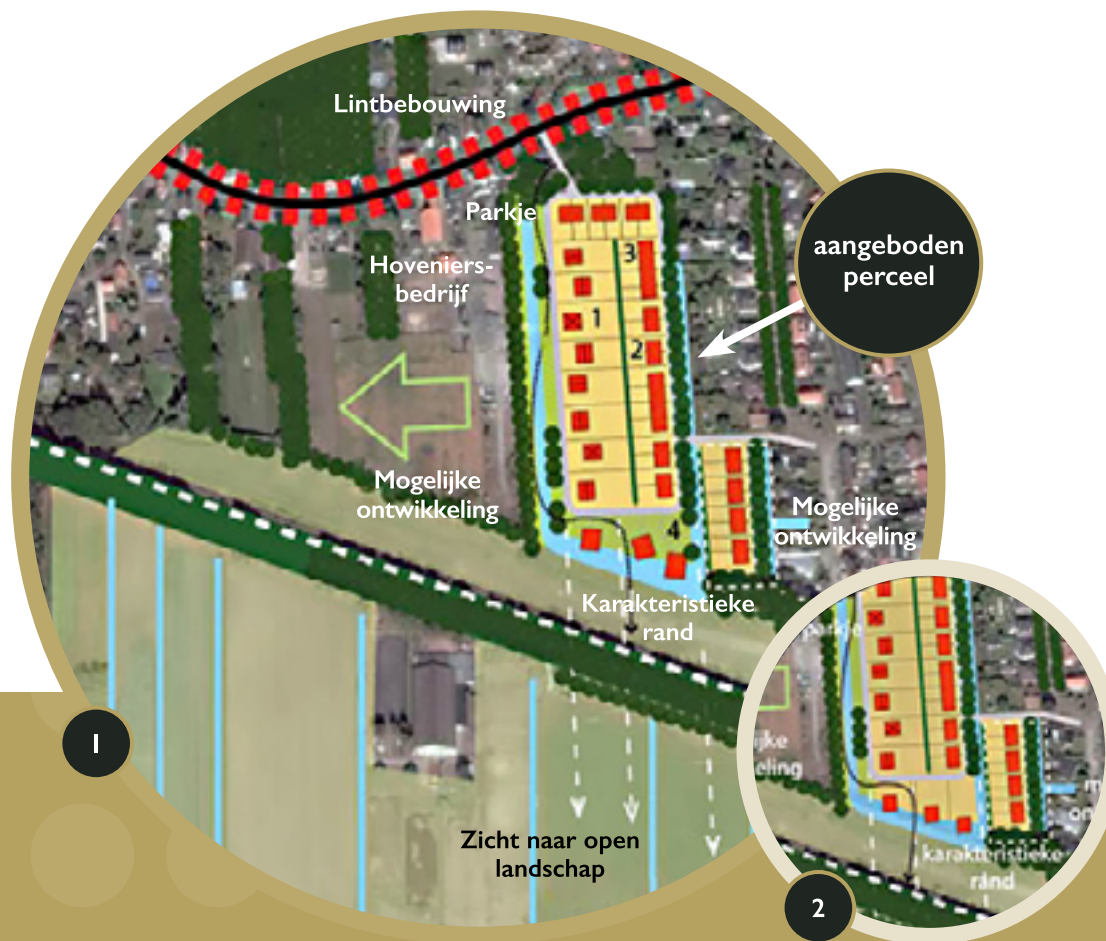
### Samenvatting indicatieve stedenbouwkundige invulling

Op het aangeboden perceel is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk met 'grondgebonden' woningen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap- en/of rijwoningen.

'Grondgebonden' woningen zijn passend bij de omgeving en bij het landschap. Er dient rekening gehouden te worden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het is ruimtelijk mogelijk om de locatie te laten aansluiten op de Benedenkerkstraat.

Bron: Gebiedspaspoort-Sweco, 2017.



1 Het hiernaast afgebeelde schetsplan van een stedenbouwkundige ontwikkeling laat zien dat het aangeboden perceel ruimte zou kunnen bieden aan acht vrije kavels, veertien twee-onder-een-kapwoningen, acht rijwoningen en circa vijftien (senioren) appartementen.

2 De tweede uitwerking laat een verkaveling zien met drie vrije kavels aan de zuidzijde.

Bron: Kavelpaspoort-Sweco, 2017.

Afbeelding: Schets indicatieve stedenbouwkundige verkaveling.

Bron: Kavelpaspoort-Sweco, 2017.

# Referentiebeelden



Referentie dorps wonen, vrijstaand.



Referentie dorps wonen, twee-onder-een-kap-en rijwoningen.



Referentie appartementen of eigentijdse vrijstaande woningen aan de zuidrand.



Voor de beoogde beeldkwaliteit is gezocht naar referentiebeelden die aansluiten bij de bestaande woningen in het dorp Waspik.

*Bron: Kavelpaspoort-Sweco, 2017.*

# Propositie Waspik-Waalwijk

## Propositie Waspik-Waalwijk

De aangeboden propositie is kadastraal bekend als de gemeente Waspik (provincie Noord-Brabant). Het betreft een perceel agrarische grond, gelegen nabij de Benedenkerkstraat.








## Locatie

- ➔ Kadastrale gemeente: Waspik.
- ➔ Sectie: F 2307, gedeeltelijk.
- ➔ Totale grootte: circa 2.45.71 ha.

## Aanbiedingsplicht

Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkelaar.



-  Kavels van 10.000 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 1.000 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 250 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 189 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 175 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 107 m<sup>2</sup>
-  Kavels van 100 m<sup>2</sup>

Vraag uw adviseur  
naar de verschillende  
instapmogelijkheden!

Getekend: S. van der Wijst	Gecontroleerd: W. Buddingh'	Akkoord: W. Buddingh'	Datum: 22-02-2018	Tekeningnummer: <b>KC-04</b>
Plaats: <b>Waspik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De berekende oppervlakten zijn indicatief</li> <li>- Oppervlakten zijn incl. aandeel mandelig pad</li> <li>- De door het Kadaster te bepalen oppervlakten kunnen afwijken van de berekende oppervlakten</li> </ul>			Projectnummer: 18NW39204
Kadastrale Gemeente: <b>Waspik</b>	Kavel: <b>F 2307</b>			School: 1: 1500
				Status: <b>TER INFO</b>
<b>Newæ</b>		Veghel Poort van Veghel 4933 5466 SB Veghel T +31 (0) 413 24 66 01	Bilthoven Rembrandtlaan 26-A 3723 BJ Bilthoven T +31 (0) 30 23 23 090	Maastricht Stationsplein 8-K 6221 BT Maastricht T +31 (0) 43 82 00 323
		Diemen Dalsteindreef 141 1112 XJ Diemen T +31 (0) 85 01 86 532		

# Nieuws

## Brabant vergrijs, met de sterkste groei in de hoogste leeftijdsgroepen

Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is 27,5% 65 jaar of ouder, tegen 19% in 2016. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Landelijke gebieden vergrijzen meer dan stedelijke gebieden. De komende decennia groeit het aantal 65+-ers met ongeveer 260.000 mensen, van ruim 470.000 in 2016 tot ongeveer 730.000 in 2040. Dat is een groei van 55%. Na 2040, als de vergrijzing over haar hoogtepunt heen is, loopt het aantal 65+-ers weer wat terug.<sup>1</sup>

In Waalwijk wonen steeds meer ouderen. Oudere inwoners hebben vaak ook meer zorg nodig. De komende decennia zal het aantal zelfstandig wonende ouderen en mensen met een zorgvraag sterk toenemen. Dit vanwege de vergrijzing, maar ook als gevolg van de plannen van het Rijk om wonen en zorg te gaan scheiden (extramuralisering). De gemeente Waalwijk wil via haar beleid zorgdragen voor voldoende geschikte, levensloopbestendige woningen, zodat de keuzevrijheid van deze specifieke groepen zo optimaal kan blijven.<sup>2</sup>

► Bronnen: <sup>1</sup> de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, <sup>2</sup> Waalwijk2025.nl.

## Casade verkoopt 109 woningen in Waalwijk, Loon op Zand en Dongen

Bron: Brabants Dagblad, 12 december 2017.

**WAALWIJK - Wooncorporatie Casade wil 109 woningen in de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen verkopen aan een andere verhuurder. Met de opbrengst wil Casade een ander soort woningen bouwen.**

### Nieuwbouw

De corporatie investeert de komende periode fors in nieuwbouw. Casade spendeert 40 miljoen euro per jaar in plaats van de 20 miljoen euro van de afgelopen jaren. Alleen al in de gemeente Waalwijk komen er de komende vijf jaar 280 nieuwe huizen bij. Zo'n 380 woningen krijgen een opknapbeurt.

Voor de 109 huurders betekent dit een andere verhuurder. Casade belooft op zoek te gaan naar een 'professionele verhuurder die de rechten en plichten van onze huurders respecteert'.

► Lees het volledige artikel op [www.bd.nl](http://www.bd.nl).

## Economie in Midden-Brabant draait als een tierelier

Bron: Brabants Dagblad, 12 september 2017.

**TILBURG - De zon schijnt volop in het bedrijfsleven en op de arbeidsmarkt. Midden-Brabant stevent voor dit jaar volgens de ING-bank af op nóg mooiere cijfers.**

De economische groei komt naar verwachting uit op 3,4 procent, berekende de bank. Met dat cijfer draait deze regio mee in de Brabantse top. Alleen Eindhoven en omgeving doet het beter.

ING stelt vast dat de economie in Midden-Brabant zich sterker blijft ontwikkelen dan landelijk. "Ook op de arbeidsmarkt gaat het de goede kant op", meldt ING. De werkloosheid gaat voor het eerst in vele jaren weer onder de 5 procent zakken. Het aantal nieuwe vacatures steeg ruim 40 procent ten opzichte van een jaar terug.

Midden-Brabant steekt de regio's Breda en Den Bosch in economische groei de loef af, al is het verschil niet groot. In Zuidoost-Brabant piekt de verwachte groei naar 4,6 procent. "Ongekend sterk", aldus de bank.

In heel Brabant gaat het met de bouwsector crescendo. Voor Midden-Brabant telt ook stevig mee dat de groothandel groeit. De opleving in beide sectoren vertaalt zich in een toename in logistieke activiteit.

► Lees het volledige artikel op [www.bd.nl](http://www.bd.nl).

# Van interesse naar aankoop



“Mijn bedrijf hoeft niet per se mijn pensioen te zijn ...”



“Als ik hem met mijn grondinvestering een vliegende start zou kunnen geven ...”

## Heeft u interesse in de aankoop van een door ons aangeboden perceel?

Indien u interesse heeft in de aankoop van een perceel, zal een van onze adviseurs een persoonlijke afspraak met u maken. Deze afspraak kan bij u thuis of op uw kantoor plaatsvinden. Uiteraard bent u ook van harte welkom bij ons op kantoor in Haarlem.

Tijdens dit gesprek lichten wij ons investeringsconcept in grond toe, kunnen wij uitgebreid op uw vragen ingaan en u een investeringsadvies op maat aanbieden.

Besluit u vervolgens om tot aankoop van een perceel over te gaan, dan zal de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaatsvinden. Uw vaste accountmanager zal het gehele traject tot en met de notariële overdracht begeleiden.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over dit perceel, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 512 14 10.

### Privacybeleid

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden via onze website: [www.vgijvastgoed.nl/privacybeleid](http://www.vgijvastgoed.nl/privacybeleid).

Vastgoedinvesteringen B.V. gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan.

Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan Vastgoedinvesteringen B.V. niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. Vastgoedinvesteringen B.V. aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van Vastgoedinvesteringen B.V. sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid. Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontleen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente.

Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.



Waarderweg 40 | 2031 BP Haarlem | t: +31 (0)23 - 512 14 10

w: [www.vgivastgoed.nl](http://www.vgivastgoed.nl) | e: [info@vgivastgoed.nl](mailto:info@vgivastgoed.nl)