

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Parck Warande Oosterhout

datum
6 april 2022

opdrachtgever
VEZO en FRE

projectnummer
P03906

opgesteld door
DBo, SJo

i.a.a.
WB

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Warandelaan te Oosterhout bestaat het voornemen 173 appartementen te realiseren. Het gaat om een gedifferentieerd programma van sociale huur, (middel)dure koop/huur en zorgappartementen.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling 'Parck Warande' niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De beoogde ontwikkeling Parck Warande betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: Kantoor en Sport. Op basis van

dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 173 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 173 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Kantoren' en 'Sport' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' voor de 138 reguliere woningen. De 35 zorgwoningen krijgen een bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke aanduiding 'Zorgwoning'. Gezamenlijk worden er 173 appartementen gerealiseerd. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 138 reguliere woningen en 35 zorgwoningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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

1.3 Planinitiatief

Het plan is om de locatie aan de Warandelaan / Wilhelminakanaal Zuid te Oosterhout (figuur 1) te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie met 173 appartementen in verschillende segmenten en prijsklassen (tabel 1). De gebouwen komen in een groene omgeving.

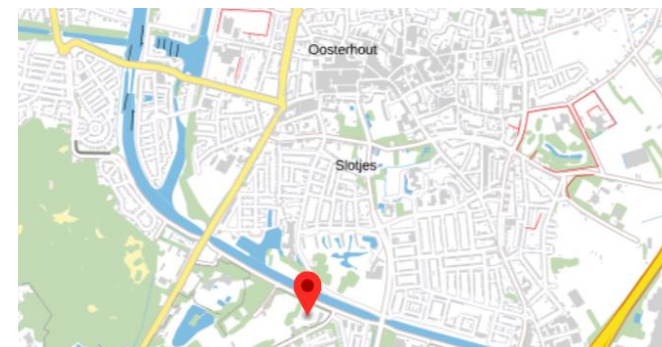
- Voor plandeel VEZO (gebouwen A en B, Thebe-locatie) zijn twee appartementengebouwen gepland bestaande uit 48 sociale huurappartementen en 60 vrije sector appartementen (middelduur/duur).
- Voor plandeel FRE (gebouwen C, D en E, voormalige Intergas-locatie) worden drie appartementengebouwen beoogd met 30 vrije sector appartementen (duur) en 35 zorgappartementen (beschermde wonen). Bij de zorgappartementen gaat het om, al dan niet zelfstandige, huisvesting van personen die, vanwege hun beperkte zelfredzaamheid, op basis van een ter zake van overheidsweg gehanteerd systeem, zijn geïndiceerd voor 24-uurs zorg, eventueel in combinatie met gemeenschappelijke (zorg- en) andere voorzieningen. Tot het moment van ondertekening door een zorgclub staat nog niet vast wie de zorgexploitatie gaat uitvoeren.

1.4 Opzet onderzoek

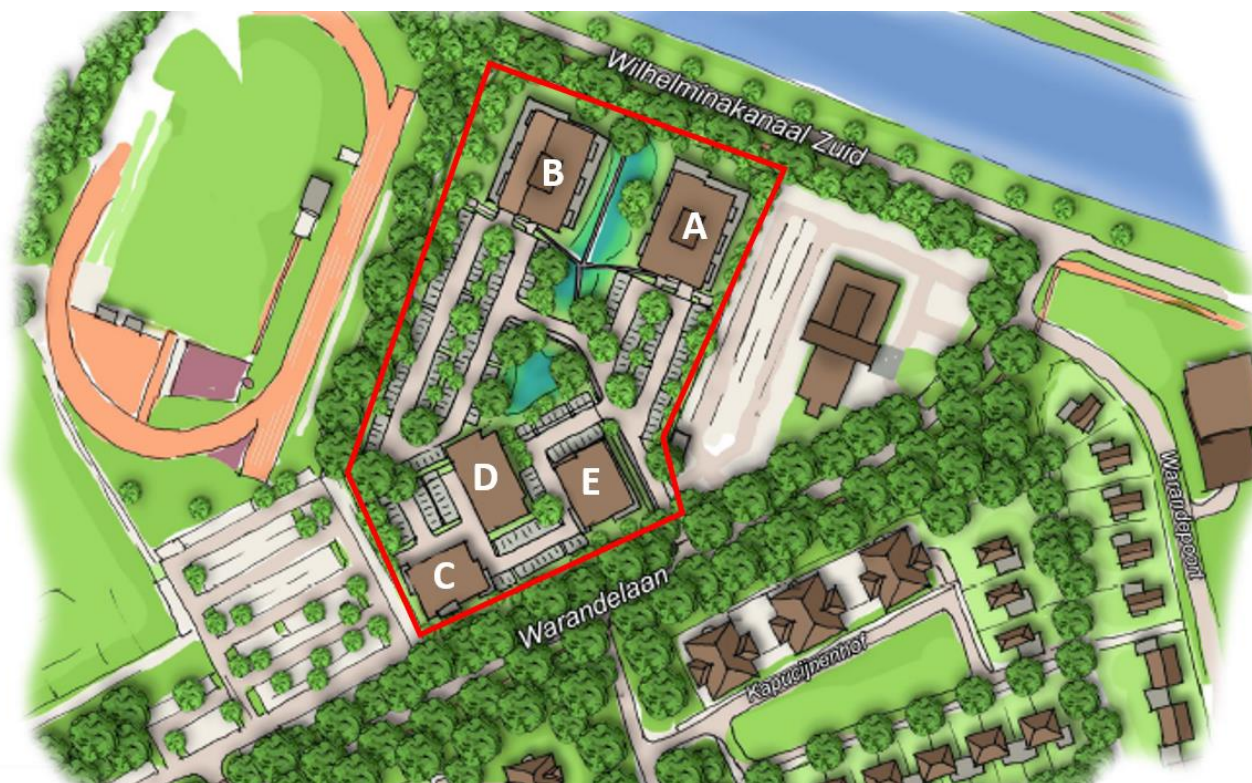
Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 173 woningen (138 reguliere appartementen en 35 zorgappartementen) in Parck Warande te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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



Figuur 1: Locatie planinitiatief Parck Warande



Figuur 2: Stedenbouwkundige opzet Parck Warande (Vertrekpunten ontwikkeling en bestemmingsplanprocedure, 01-12-2020)

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage 2019/2020
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Monitor Bevolking en Wonen (2021)
- Perspectief op wonen en woningbouw regio Breda e.o. (2022)
- Omgevingsvisie Oosterhout (2021)
- Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 (2020)
- Routekaart Woningbouwstrategie 2030 (2020)

Tabel 1 Woningbouwprogramma Warandelaan Oosterhout (Vertrekpunten ontwikkeling en bestemmingsplanprocedure, 01-12-2020)

Gebouw	Type appartementen	Prijsniveau	Gem. grootte (GBO)	Aantal
A	Sociale huur	Onder liberalisatiegrens (< €737)	70 m ²	48
B	Vrije sector huur/koop	Duur segment (gedeelte middelduur afhankelijk van koop of huur)	80 m ²	60
C / E	Vrije sector huur/koop	Duur segment	105 m ²	30
D	Zorgappartementen	Onder liberalisatiegrens (< €737)	50 m ²	35
Totaal				173

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen.

Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de sterke verhuisrelatie van Oosterhout met Breda en de ligging van het initiatief in het zuiden van Oosterhout (nabij Breda) wordt het verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Oosterhout en Breda. Woningbouwontwikkelingen beperken zich niet tot de gemeentegrenzen, er is steeds meer sprake van een (sub)regionale woningmarkt waartussen woonconsumenten zich bewegen. In de praktijk zal het initiatief voor een groot gedeelte invulling geven aan een lokale en regionale (Breda) vraag naar woonruimte.

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Om hier zoveel mogelijk aansluiting bij te vinden is de verzorgingsregio voor het initiatief voor de zorgwoningen afgebakend tot de gemeente Oosterhout en de omliggende gemeenten Geertruidenberg, Dongen, Gilze en Rijen, Breda en Drimmelen (subregio Breda e.o.). Dit komt deels overeen met het verzorgingsgebied zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Wonen (regulier)

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau wordt primair ingezet op realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd en een leegstaand kantoorpand wordt getransformeerd, wat betekent dat er gebruik wordt gemaakt van leegstaand vastgoed.
- De locatie is in sub regionaal verband (ambtelijk en bestuurlijk) aan de orde geweest en kan rekenen op draagvlak binnen de sub regio Breda e.o.
- Op gemeentelijk niveau is betaalbaarheid een van de focusthema's. Het beschikbaar hebben, houden en realiseren van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector is en blijft een uitdaging. Ook de prijscategorie (middel)dure huur en koop verdient aandacht. Het initiatief realiseert onder meer sociale huurwoningen en (middel)dure woningen en draagt daarmee bij aan de belangrijkste gemeentelijke opgaven.
- De gemeente Oosterhout wil de woningbouwproductie de komende jaren opschrijven van 240 naar gemiddeld 300 woningen per jaar. De woningbouwroutekaart gaat

uit van de realisatie van 2.322 woningen (harde/lopende plannen) in de komende jaren, op dit moment hebben 1.589 van deze woningen een harde status (overzicht gemeente d.d. 28-03-2022). Het initiatief aan de Warandelaan is opgenomen als één van deze harde/lopende plannen en heeft daarmee een prioritaire status.

- In de Omgevingsvisie van Oosterhout (vastgesteld op 23 november 2021) is de locatie van het planinitiatief reeds opgenomen als (her)ontwikkelingslocatie naar wonen.

Zorgwonen

- De provincie Noord-Brabant stimuleert de realisatie van alternatieve woonvormen, waaronder 'wonen met aandacht' en wonen met zorg. Het initiatief realiseert 35 zorgappartementen en sluit daarmee aan bij deze ambitie op provinciaal niveau.
- Op regionaal niveau geldt het uitgangspunt om vraaggericht te ontwikkelen. Differentiatie van de vraag vraagt om ruimte voor nieuwe woonconcepten en combinaties van wonen, werken en zorg. Het planinitiatief realiseert zowel reguliere appartementen als zorgappartementen en is daarmee een voorbeeld van een nieuw woonconcept. Daarnaast zijn op regioniveau afspraken gemaakt over de nieuwbouwambities in de gemeenten. Voor de gemeente Oosterhout bestaat de opgave uit het realiseren van geschikte woonvormen voor specifieke doelgroepen, waaronder ouderen. Woon-zorg combinaties zoals beoogd door onderhavig initiatief voorzien in deze kwalitatieve behoefte in de gemeente.
- Op gemeentelijk niveau is er aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals kwetsbare bewoners die voorheen in aanmerking kwamen voor begeleid/beschut wonen. Deze doelgroep woont nu vaker zelfstandig. Met de realisatie van zorgappartementen in een groene omgeving vormt het initiatief een meerwaarde ten opzichte van andere woningbouwplannen.

- Voor de wijk Oosterheide (locatie van het planinitiatief) ligt volgens de concept Omgevingsvisie de opgave om meer diversiteit en woonkwaliteit te bieden, onder andere via het stimuleren van doorstroming. Momenteel is de woningvoorraad namelijk erg eenzijdig. De realisatie van zorgappartementen biedt o.a. ouderen in de wijk de mogelijkheid om door te stromen binnen hun eigen wijk. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het stimuleren van doorstroming binnen de wijk.

Kwantitatieve behoefte

Wonen (regulier)

Het initiatief om 138 reguliere appartementen te realiseren aan de Warandelaan in Oosterhout voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeenten Oosterhout en Breda toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling wordt een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte van circa 1.595 woningen in de gemeente Oosterhout en circa 8.700 woningen in de gemeente Breda tot 2030. In totaal zijn dit dus 10.295 woningen in het gehele verzorgingsgebied.
- Op dit moment is er volgens cijfers van de provincie Noord-Brabant (december 2021) nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen in de gemeenten Oosterhout en Breda om in de benodigde woningbouwcapaciteit te voorzien. De gemeenten hebben een capaciteit nodig van 11.970 woningen tot 2030, maar slechts 5.415 woningen hebben op dit moment een harde status. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 6.555 woningen. De beoogde ontwikkeling om 138 reguliere appartementen te realiseren aan de Warandelaan

voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- De locatie van Intergas/Thebe aan de Warandelaan is opgenomen in de harde/lopende plannen van de gemeente Oosterhout. De categorie harde/lopende plannen heeft een prioritaire status binnen de gemeente en betreft plannen die naar verwachting de komende tien jaar worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief realiseert 138 reguliere appartementen. Het beoogde programma past binnen het aantal opgenomen woningen binnen de gemeentelijke lopende/harde plannen. De zorgwoningen vallen onder een maatschappelijke bestemming en worden als zodanig niet meegeteld ten laste van de provinciale berekeningen van de woningtoename. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

Zorgwonen

De beoogde ontwikkeling Parck Warande, waarbij 35 zorgappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in het verzorgingsgebied (subregio Breda e.o. en gemeente Oosterhout) neemt de komende jaren toe. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking: er zijn meer ouderen, die bovendien ouder worden. Ook in het verzorgingsgebied zet de vergrijzing stevig door. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.
- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in de subregio Breda e.o. is sprake van een toename van de vraag van 2.175 plekken in 2025, naar 3.050 plekken in 2035 en 3.625 plekken in 2045. Het huidige aanbod van beschermd wonen is met 1.875 plekken niet toereikend om in de

(groeiende) vraag te voorzien. Uit de provinciale prognose (2020) blijkt dat het aanbod tot 2045 zich bijna moet verdubbelen om in de behoefte te kunnen voorzien.

- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in de sub-regio Breda een behoefte van 1.725 beschermd wonen plekken tot 2045. Circa een kwart van deze behoefte doet zich voor in de gemeente Oosterhout met 410 plekken tot 2045: 115 plekken in de periode 2018-2025, 180 plekken in 2025-2035 en 115 plekken in 2035-2045. In deze opgave kan worden voorzien door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van complexen voor intensieve zorg.
- Kijkend naar de prognoses van de provincie is het huidige aanbod binnen het verzorgingsgebied ontoereikend om in de (groeiende) vraag te voorzien. Dit maakt dat het initiatief om beschermd wonen te realiseren in Parck Warande voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Wonen (regulier)

Het initiatief om appartementen te realiseren (sociale huur, vrije sector huur/koop in het middeldure en dure segment) aan de Warandelaan voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de gemeenten Oosterhout en Breda is de vraag naar meergezinswoningen substantieel hoger dan in de regio, zo blijkt uit Marktonderzoek BOEL (2016). Het woningbouwprogramma van de gemeente Oosterhout (harde/lopende plannen) zet daarom sterk in op appartementen. Dat geldt ook voor het initiatief aan de Warandelaan. In het initiatief wordt primair ingezet op de realisatie van appartementen en dit draagt concreet bij aan de kwalitatieve woningbehoefte in het verzorgingsgebied.

- Het beschikbaar hebben, houden en realiseren van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector is en blijft een uitdaging voor de gemeente Oosterhout, zo blijkt uit de Woonmonitor (2019). Binnen de gemeente zijn verhuiscandidateen veelal op zoek naar een huurwoning tot de liberalisatiegrens. Het initiatief realiseert 48 sociale huurwoningen en voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.
- In 2030 bestaat in de gemeente Oosterhout in vrijwel alle marktsegmenten een kwalitatieve mismatch. Ook in de gemeente Breda is behoefte aan een diverse woningvoorraad: op korte termijn betreft dit onder andere woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen (vanwege de vergrijzing en individualisering). Het planinitiatief voorziet zowel in de realisatie van appartementen in de sociale huur als in het middeldure/dure huur- en koopsegment. Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- In 2019 is door de gemeente Oosterhout een woonmonitor opgesteld, waarna in 2021 een woningbouwstrategie is vastgesteld op basis van deze monitor. Uit de woningbouwstrategie komt een brede behoefte naar voren aan zowel koop- als huurwoningen, en zowel grondgebonden woningen als appartementen. Met betrekking tot doelgroepen noemt de woningbouwstrategie vanuit jongeren vooral behoefte aan betaalbare woningen van beperkte omvang, met een aantrekkelijke woonomgeving. Vanuit ouderen is er vooral behoefte aan wonen (in appartementen), al dan niet in combinatie met zorg. Met een ruim en divers aantal appartementen draagt dit initiatief bij aan de brede behoefte vanuit meerdere doelgroepen.
- In de gemeente Oosterhout is er vraag naar onder meer het woonmilieu 'Levendige stadswijk' en in de gemeente Breda naar het woonmilieu 'Rustige stadswijk', zo blijkt

uit marktonderzoek. De locatie van het planinitiatief is gelegen tussen drie woonmilieus in: levendige stadswijk (ten oosten), rustige stadswijk (ten westen) en luxe woonwijk (ten zuiden). Het initiatief realiseert appartementen (sluit aan op het woonmilieu levendige stadswijk) in een groene omgeving (sluit aan op rustige stadswijk en luxe woonwijk). Daarmee sluit het aan op de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

Zorgwonen

De beoogde ontwikkeling Parck Warande, waarbij 35 zorgappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de provincie Noord-Brabant wordt opgemerkt dat verhoudingsgewijs de sterkste groei ligt bij het beschermd wonen. Voor het beschermd wonen is de vraagraming voor 2045 het dubbele van het huidige aanbod. De vraagraming naar beschut en geschikt wonen ligt veel lager. Het initiatief zet in op beschermd wonen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden, omdat hun wensen en problematiek divers is. In het bijzonder geldt dat voor ouderen. Zij die willen verhuizen zijn kritisch. Wensverhuizers zijn niet te verleiden met oudere, kleinere seniorenwoningen. Er is behoefte aan nieuw voor oud. Ook bij zorgwonen (voor ouderen) geldt dat binnenstedelijke locaties in trek zijn (nabijheid voorzieningen). Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied door nieuw woonzorgaanbod te realiseren op een locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen nabij (o.a. Winkelcentrum Zuiderhout).

- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren in Parck Warande valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om de locatie tot een woningbouwlocatie te realiseren.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

De realisatie van woningen aan de Warandelaan in Oosterhout leidt niet tot onaanvaardbare leegstandseffecten. De woningbehoefte in het verzorgingsgebied is dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Oosterhout en de gemeente Breda hadden in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 1% en 2%.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017" de volgende

bestemmingen: Kantoor en Sport. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- In de directe omgeving zijn stedelijk functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

B1.1 Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Oosterhout behoort tot de woningmarktregio 'West-Brabant en Hart van Brabant'.

B1.2 Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening (2020)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een

enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Agenda Wonen benoemt de provincie de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- *Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties* – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- *Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen*: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- *Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad*, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- *Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen*, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor *realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering*.
- *De samenwerking op de regionale woningmarkt* versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)

Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de (sub)regio Breda e.o. wordt aangegeven dat het 'Perspectief op wonen en woningbouw regio Breda e.o.' (2019) opnieuw bekrachtigd is voor het jaar 2021. Deze is inmiddels vervangen door het perspectief uit het jaar 2022.
- Verder wordt genoemd dat de regio Breda e.o. als sterke woonregio fungeert en als een van de grootste groeiregio's voor wonen buiten de Randstad wordt gezien.

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw (2020)

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie Noord-Brabant het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO en PO), meergeneratie-wonen, 'wonen met aandacht' en begeleid wonen (o.a. woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen.

Als richtlijn benoemt de provincie dat de toekomstige bouwproductie zeker 20-25% nieuwe woonvormen en zelfbouw zal moeten betreffen. De vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen wordt ingezet op 1% van de woningvoorraad in 2040. Dit betekent een aandeel van zeker 5% in de komende nieuwbouw- en transformatieprocedure.

B1.3 Subregio Breda e.o.

Regionale Agenda Wonen West-Brabant (2014)

De gemeenten hebben verschillende doelen opgesteld:

- Met het oog op goede en voldoende woningbouwproductie in de regio is een realistisch aanbod en planning van woningbouwplannen van gemeenten essentieel. De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering en –planning worden periodiek gemonitord en de regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks geactualiseerd.
- Doel is om woningbouw te realiseren die beter aansluit bij de (veranderende) vraag van de woonconsument. De gemeenten zijn primair aan zet om sturing te geven zodat aanbod en vraag beter op elkaar aansluiten. Bovendien willen de gemeenten inzichtelijk krijgen welke gevolgen de veranderende zorg- en woonvraag heeft voor de gemeenten.

Perspectief op wonen subregio Breda e.o. (2022)

Op basis van onder andere de Provinciale Interim-Omgevingsverordening, de Brabantse Agenda Wonen en verschillende afspraken(kaders) komt de subregio Breda met de volgende uitgangspunten voor wonen en woningbouw:

- *Focus op de bestaande woningvoorraad.* De bestaande kwaliteiten van de woningvoorraad vormen de basis voor de lokale en regionale woonopgave. Deze woonopgave bestaat onder andere uit de verduurzaming van de woningvoorraad, het meer toekomstbestendig maken gelet op de vergrijzing en actief inspelen op de ontwikkelingen in wonen met zorg.
- *Focus op de kwaliteit van de bestaande omgeving.* Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming. Bij woonopgaven binnen bestaand

stedelijk gebied wordt nadrukkelijk de relatie in beeld gebracht met opgaven op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.

- *Kwalitatieve kaders.* Actief inspelen op een meer specifieke vraag naar vernieuwende, tijdelijke en flexibele woonconcepten en combinaties van wonen, werk en zorg. Afstemmen van nieuw te realiseren en te herontwikkelen woonmilieus. In ieder geval bij nieuwbouw gedeelde criteria voor een goede prijs-kwaliteit verhouding.
- *Nieuwbouw:* 130% plancapaciteit, adaptief programmeren, afspraken maken over plannen/ambities en keuzen maken. Onder andere betreft dit kwantitatief bouwen voor de vraag op basis van de actuele sub-regionale marktinformatie. Ook zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose richtinggevend. Gemeenten zeten in op een extra versnelling in de woningbouwproductie. Tot 2030 uitgaan van gemiddeld 130% capaciteit, voornamelijk toevoegingen aan tekorten in bepaalde woontypologieën en –milieus. In principe wordt ingezet op inbreiding en transformaties, maar bij gebrek aan (voldoende) ruimte kan uitleg een keuze zijn, mits onderbouwd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In 2018 zijn nieuwe coalitieakkoorden vastgesteld waarbij regionaal afspraken zijn gemaakt over de (toekomstige) nieuwbouw ambities in de betreffende gemeenten. Voor de gemeente Oosterhout geldt:

- Nieuwe opgave: ca. 3.000 woningen (komende 10 jaren).
- Accenten: sociale huur en midden duur in huur en koop.
- Transformatie: binnenstad, bedrijfsgebouwen, kerken.
- Specifieke opgaven: Doelgroepen: starters, spoedzoekers, arbeidsmigranten, ouderen. Kwaliteit: flexibele woonvormen, innovatief, woon-zorg.

B1.4 Gemeente Oosterhout

Omgevingsvisie Oosterhout (2021)

In de omgevingsvisie is de locatie van het planinitiatief (Inter-gas/Thebe) opgenomen als (her)ontwikkelingslocatie naar wonen. Opgave voor de wijk (Oosterheide) is om de pluspunten beter te benutten en meer diversiteit en (woon)kwaliteit te bieden, onder andere via het stimuleren van doorstroming en wanneer mogelijk door middel van sloop/nieuwbouw van locaties gericht op andere doelgroepen. Momenteel is de woningvoorraad namelijk erg eenzijdig. (Her)Ontwikkeling van nieuwe woonmilieus geeft een impuls voor het behoud van de voorzieningen, zoals voor de beide scholen in de wijk.

Woonvisie 2016-2021, Samen werken aan wonen in Oosterhout (2016)

Met het woonbeleid wil de gemeente Oosterhout via een gevarieerd woningaanbod ervoor zorgen dat Oosterhout een aantrekkelijke gemeente is en blijft voor alle categorieën inwoners. Hiermee worden de ambities van 'Oosterhout familiestad' ondersteund en versterkt. De gemeente zet in op de hoofdthema's betaalbaarheid, sociaal domein, duurzaamheid, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en flexibiliteit in de woningbouw. Per thema wordt in beeld gebracht welke uitdagingen er liggen en welke richting de gemeente Oosterhout op wil.

- **Betaalbaarheid:** het beschikbaar hebben, houden en realiseren van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector is en blijft een uitdaging. De gemeente wil mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. De woningvoorraad dient aan te sluiten op de wensen en mogelijkheden van bewoners. Ten aanzien van betaalbaarheid zijn de volgende oplossingsrichtingen geformuleerd:
 - Inzetten op gedifferentieerde woonwijken door de balans te vinden tussen het passend toewijzen en

het voorkomen van huurstijgingen door woningaanpassing.

- Met Thuisvester worden afspraken gemaakt over de omvang (voldoende aanbod) van het aantal huurwoningen. Er wordt ingezet op een toename van de kernvoorraad.
- Met Thuisvester wordt het overleg aangegaan over het invoeren van doorstroom bevorderende maatregelen voor ouderen. Zij willen vaak verhuizen naar een kleinere, duurdere woning.
- Als uitgangspunt voor koopwoningen wordt de marktvraag gevolgd.
- De inkomensgroep tussen € 34.000-40.000 wordt gefaciliteerd door de bouw van particuliere huurwoningen.
- Indien zich vanuit de markt een concreet initiatief aandient dat zich richt op woningen voor € 150.000 zal de gemeente dit faciliteren en stimuleren.
- **Sociaal domein:**
 - De afbouw van intramurale capaciteit en het feit dat mensen (met name ouderen) zo lang mogelijk thuis blijven wonen heeft gevolgen voor zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouw. Door in te zetten op de zelfredzaamheid van de bewoners kunnen zij langer zelfstandig wonen. Het toepassen van domotica zal bijdragen aan een grotere zelfstandigheid.
 - Personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad 'in de wijk' huisvesting moeten vinden.
 - Vrijkomend zorgvastgoed kan worden benut als mogelijke oplossing in de vraag naar flexibele en voor meerdere doelgroepen geschikte woonruimte.

- **Duurzaamheid:** nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de minimale normen uit het Bouwbesluit en zijn als zodanig al zeer duurzaam. Vanaf 2020 wordt een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0 doorgevoerd.
- **Bijzondere doelgroepen:** er dient aandacht te zijn voor een diverse groep bewoners die binnen de reguliere woningvoorraad moeizaam aan een geschikte woonruimte komt.
 - Kwetsbare bewoners die voorheen in aanmerking kwamen voor begeleid/beschut wonen. Deze doelgroep woont nu vaker zelfstandig.
 - De gemeente wil een passende woonruimte bieden aan jongeren via onder meer het regulier bouwen. Leegstaand en vrijkomend vastgoed kan hiervoor worden benut om huisvesting mogelijk te maken.
- **Flexibiliteit woningbouw:** er wordt alleen nieuwbouw toegevoegd waar vanuit de markt concrete behoefte aan bestaat, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast wordt meer aandacht besteed aan transformatie van leegstaand vastgoed.

Daarnaast geeft de Woonvisie aan dat ontwikkelingen zich niet beperken tot de gemeentegrenzen, er is steeds vaker sprake van een (sub)regionale woningmarkt waarbinnen de woonconsumenten zich bewegen. Deze samenwerking vindt vooral plaats via het samenwerkingsverband Regio West-Brabant, op kleinere schaal is dat de samenwerking met de gemeenten Breda, Etten-Leur en Moerdijk. De gemeenten Breda, Etten-Leur, Oosterhout en Zundert hebben eind 2019 besloten om als eerste gemeenten in Nederland een Regionale Investeringsagenda op te stellen. Hierin gaan zij nadrukkelijker samenwerken om de bouw van 15.000 woningen tot 2030 in de regio op de rails te krijgen.

Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 (2021)

De woonvisie dateert van 2016. In maart 2021 is een nieuwe woningbouwstrategie vastgesteld. De woningbouwstrategie is de leidraad voor het wonen en bouwen in Oosterhout voor de komende jaren. De belangrijkste opgave van de gemeente Oosterhout is het aantrekkelijk blijven voor jongvolwassenen en gezinnen met kinderen. Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt is onderzoek gedaan. De woningbouwstrategie geeft de volgende algemene uitkomsten weer van de onderzoeken:

- Een grote groei in de gemeente in het aandeel eenpersoonshuishoudens en ouderen.
- De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen is vrijwel even groot.

Daarnaast heeft de gemeente Oosterhout een afwegingskader opgesteld met de volgende ontwikkelperspectieven voor initiatieven:

- **Omvang van woningbouwproductie: een tandje erbij.** De gemeente ambieert de woningbouwproductie op te schroeven van gemiddeld 240 naar gemiddeld 300 woningen per jaar.
- **Combinatie van inbreiden en uitbreiden.** De gemeente kiest naast inbreiding, ook voor uitbreiding buiten het bestaande stedelijk gebied. Binnen de bestaande stedelijke contour zijn na 2030 geen of nauwelijks locaties voorhanden waar grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd. Bij inbreidingsopgaven wordt gezocht naar de aansluiting bij wijkgericht werken. Wat heeft een bepaalde wijk voor woningtype/doelgroepen nodig om deze te kunnen versterken en toekomstwaarde te geven dan wel te behouden?
- Qua prijscategorie dient vooral aandacht te zijn voor **goedkope en middeldure huur- en koopwoningen**. Dit voldoet met name aan de behoefte van jongeren en jonge gezinnen. Het accent zou daarbij vooral moeten

liggen op grondgebonden woningen en in mindere mate appartementen.

- **Ruimte voor innovatie.** De mogelijkheid tot het wijzigen van functies van leegstaand vastgoed verdient nadere uitwerking. Innovatief is ook het mogelijk maken van nieuwe woonvormen, te denken aan het samenbrengen van jong en oud in een buurt of gebouw of begeleid wonen. Initiatieven als deze worden vanuit de gemeente omarmd.
- **Aandacht voor doelgroepen.** Een woning moet voor zoveel mogelijk doelgroepen beschikbaar en bewoonbaar zijn. Voor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw wordt met name gebouwd voor jongeren en jonge gezinnen.

Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030 (2021)

De uitwerking van de woningbouwstrategie krijgt vorm in de routekaart. Het geeft inzicht in de onderdelen en hun samenhang. Met de routekaart streeft de gemeente Oosterhout de volgende doelen na:

- **Het aanbrengen van focus:** duidelijk maken met welke type woningbouwplannen de komende periode aan de slag wordt gegaan en welke niet.
- **Faciliteren** van die woningbouwplannen die inspelen op de lokale en/of wijkbehoefte.
- Komen tot een **snellere uitvoering** van kansrijke woningbouwplannen.
- **Oplossen** van het overschot aan woningbouwplannen en de te eenzijdige invulling hiervan (woningtype en prijsklasse).

De routekaart wordt gevormd langs de volgende 'sporen':

- **Planning van de woningbouw (en sturing op woonbeleid):** voor de komende jaren zijn 2.322 woningen opgenomen in de harde/lopende plannen. Deze plannen

zijn al in uitvoering, hebben een vastgesteld bestemmingsplan of er zijn met de initiatiefnemer op bestuurlijk niveau al afspraken vastgelegd. Terugkomen op eerdere besluiten op deze plannen brengt mogelijk wanprestatie en risico op planschade met zich mee en is daarmee onwenselijk. De uitsplitsing van de harde/lopende plannen ziet er als volgt uit: 1.282 appartementen en 1.040 grondgebonden woningen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt 560 woningen, het aantal koopwoningen bedraagt 1.288 eenheden en het aantal huurwoningen bedraagt 1.034.

- Voor het afwegingskader woningbouw worden de volgende criteria gedefinieerd:
 - *De locatie:* er wordt met name gekeken naar de bestaande functie en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de effecten op de omgeving.
 - *Het programma:* sluit het programma van het initiatief aan bij het programma dat door de gemeente is vastgelegd? Er wordt gekeken naar zowel kwantiteit als kwaliteit.
 - *Bijzondere kwaliteiten:* heeft het plan een meerwaarde ten opzichte van andere woningbouwplannen (duurzaam, bijzondere doelgroepen, woonvormen etc.)?
 - *De opbrengstpotentie van het plan:* in hoeverre genereert het plan een financiële opbrengst voor de gemeente anders dan de reguliere opbrengsten zoals leges en bovenwijkse bijdragen?
- **Het bepalen van de gewenste uitbreidingslocatie(s):** om te kunnen voldoen aan de opgave van het aantrekken van jongere inwoners en het bouwen voor jongeren en gezinnen, zal gekeken moeten worden naar nieuwbouw buiten de grenzen van de bestaande bebouwde kom.
- **Het wijk- en dorpsgericht werken:** binnen de gemeente Oosterhout wordt een nieuwe schwing gegeven

aan het wijkgericht werken. Met deze aanpak zal een verbeterd zicht ontstaan op onder meer de wensen en mogelijkheden voor wonen die er op wijkniveau liggen.

Bijlage 2: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B2.1 Afbakening verzorgingsgebied

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

Uit tabel 2 blijkt dat 56% van de verhuisbewegingen in de gemeente Oosterhout voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Bovendien heeft Oosterhout een sterke verhuisrelatie met de gemeente Breda: 15% van de verhuizingen in de gemeente Oosterhout komt vanuit de gemeente Breda. Met andere gemeenten in de regio (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Zundert) is de verhuisrelatie veel minder sterk.

Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de sterke verhuisrelatie van Oosterhout met Breda en de ligging van het initiatief in het zuiden van Oosterhout (nabij Breda) wordt

Tabel 2 Verhuisbewegingen gemeente Oosterhout (CBS 2020)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Oosterhout	Oosterhout	56%
Vanuit gemeente Breda	Breda	15%
Totaal		71%

het verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Oosterhout en Breda. Woningbouwontwikkelingen beperken zich niet tot de gemeentegrenzen, er is steeds meer sprake van een (sub)regionale woningmarkt waartussen woonconsumenten zich bewegen. In de praktijk zal het initiatief voor een groot gedeelte invulling geven aan een lokale en regionale (Breda) vraag naar woonruimte.

B2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht voor het verzorgingsgebied. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit tabel 3 blijkt dat de bevolking in de gemeente Oosterhout in de periode 2020-2030 toeneemt met circa 4,5%. In de gemeente Breda groeit de bevolking tot 2030 met circa 6,4%. Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Oosterhout en de gemeente Breda toe met respectievelijk 5,8% en 9,1%. Het aantal huishoudens stijgt daarmee sterker dan het aantal inwoners. De toename van het aantal huishoudens duidt op een verkleining van de huishoudens (groeit aantal eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).

Tabel 3 Bevolkingsprognose tot 2030 (Provinciale prognose 2020)

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Oosterhout	55.990	57.295	58.505	+4,5%
Gemeente Breda	184.275	189.950	196.010	+6,4%
Totaal verzorgingsgebied	240.265	247.245	254.515	+5,9%

Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030 (Provinciale prognose 2020)

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Oosterhout	25.095	25.850	26.540	+5,8%
Gemeente Breda	89.220	93.270	97.300	+9,1%
Totaal verzorgingsgebied	114.315	119.120	123.840	+8,3%

Tabel 5 Woningbehoefteprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Oosterhout	25.160	25.985	26.755	+1.595
Gemeente Breda	84.565	88.920	93.265	+8.700
Totaal verzorgingsgebied	109.725	114.905	120.020	+10.295

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de Provinciale woningbehoefte prognose (2020) blijkt dat er in de gemeente Oosterhout een woningbehoefte bestaat van 1.595 woningen tot 2030. In de gemeente Breda ligt een woningbehoefte van 8.700 woningen tot 2030 (tabel 5).

Aanbod

De gemeente Oosterhout telt anno 2021 circa 25.100 woningen, de gemeente Breda telt 85.230 woningen.

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemeenten Oosterhout en Breda t/m 2030 gezamenlijk 15.235 plannen hebben, waarvan 5.415 met een harde plancapaciteit. Dit betekent dat er nog plancapaciteit kan worden toegevoegd om te voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit t/m 2030.

De gemeente Oosterhout ambieert een woningbouwproductie van 2.322 woningen (harde/lopende plannen), die naar verwachting de komende tien jaar zullen worden gebouwd.

De categorie harde/lopende plannen heeft een prioritaire status binnen de gemeente. Deze plannen zijn al in uitvoering, hebben een vastgesteld bestemmingsplan of er zijn met de initiatiefnemer op bestuurlijk niveau afspraken vastgelegd.³ Uit een overzicht van de plancapaciteit van de gemeente (d.d. 28-03-2022) blijkt dat Oosterhout op dit moment een harde plancapaciteit heeft van 1.589 woningen (inclusief de 135 woningen aan de Warandelaan). Dit is onvoldoende om in de benodigde capaciteit (tabel 6) te voorzien; er kan dus nog plancapaciteit toegevoegd worden om in de vraag te voorzien.

Conclusie

Het initiatief om 138 reguliere appartementen te realiseren aan de Warandelaan in Oosterhout voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeenten Oosterhout en Breda toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling wordt een raming gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte van circa 1.595 woningen in de gemeente Oosterhout en circa 8.700 woningen in de gemeente Breda

tot 2030. In totaal zijn dit dus 10.295 woningen in het gehele verzorgingsgebied.

- Op dit moment is er volgens cijfers van de provincie Noord-Brabant (december 2021) nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen in de gemeenten Oosterhout en Breda om in de benodigde woningbouwcapaciteit te voorzien. De gemeenten hebben een capaciteit nodig van 11.970 woningen tot 2030, maar slechts 5.415 woningen hebben op dit moment een harde status. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van 6.555 woningen. De beoogde ontwikkeling om 138 reguliere appartementen te realiseren aan de Warandelaan voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- De locatie van Intergas/Thebe aan de Warandelaan is opgenomen in de harde/lopende plannen van de gemeente Oosterhout. De categorie harde/lopende plannen heeft een prioritaire status binnen de gemeente en betreft plannen die naar verwachting de komende tien jaar worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief realiseert 138 reguliere appartementen. Het beoogde programma past binnen het aantal opgenomen woningen binnen de gemeentelijke lopende/harde plannen. De zorgwoningen vallen onder een maatschappelijke bestemming en worden als zodanig niet meegeteld ten laste van de provinciale berekeningen van de woningtoename. In bijlage 3 wordt hierop ingegaan.

Tabel 6: Woningbouwcapaciteiten en –opgaven 2021 t/m 2030, stand anno 2021²

	Opgave Prognose 2020	Plus Verwachte sloop	Benodigde capaciteit	Totale capaciteit in plannen	Waarvan harde capaciteit
Gemeente Oosterhout	1.635	370	2.005	2.525	1.975
Gemeente Breda	8.835	1.130	9.965	12.710	3.440
Totaal verzorgingsgebied	10.470	1.500	11.970	15.235	5.415

² Monitor bevolking en wonen, december 2021.

³ Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030 (2020).

B2.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

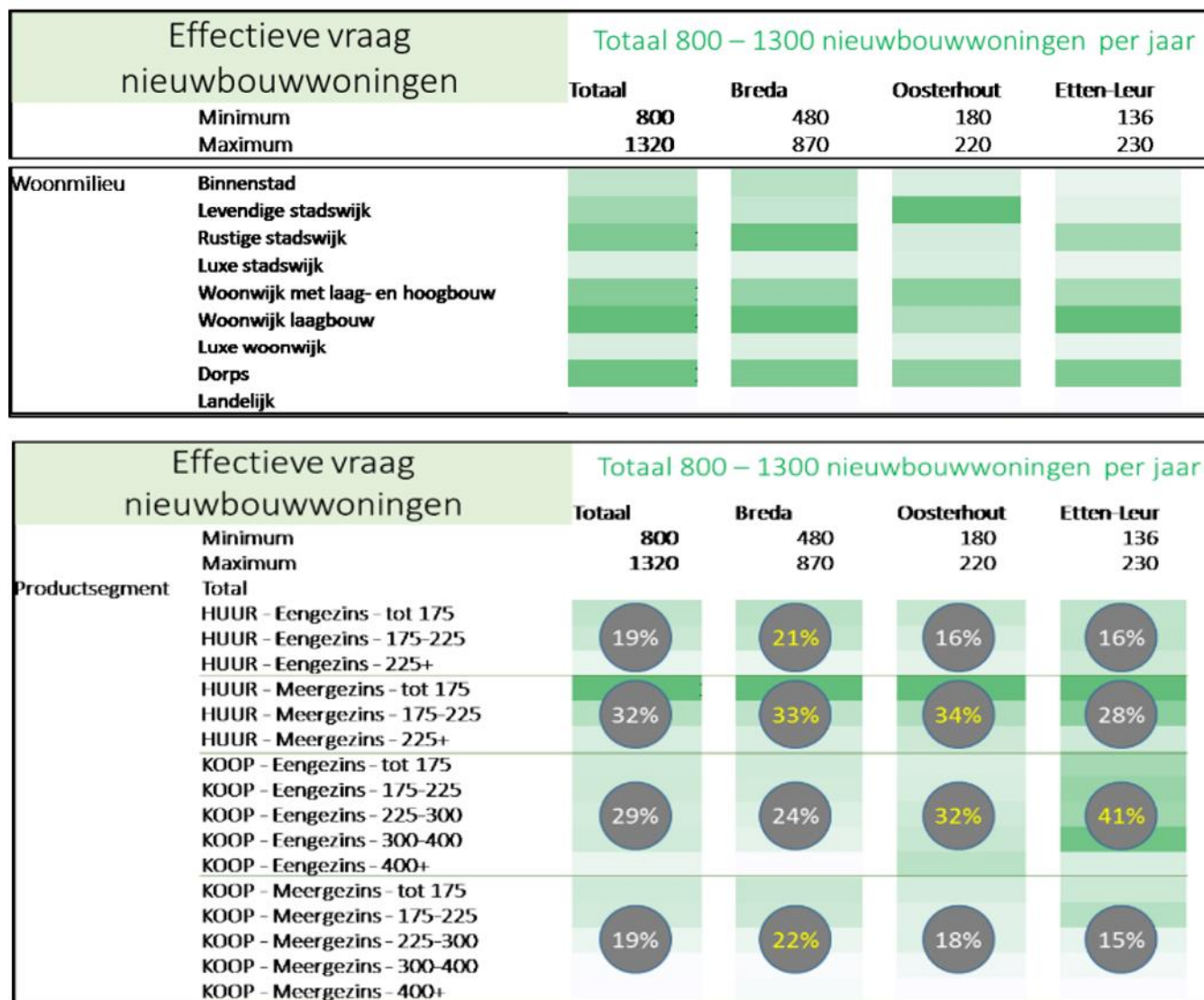
Marktonderzoek effectieve vraag BOEL (2016)

In 2016 is door Fakton en SpringCo voor de sub-subregio BOEL (Breda, Oosterhout en Etten-Leur) een marktonderzoek uitgevoerd naar doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen. Binnen BOEL is er overal sprake van vraagdruk.

- De vraag naar meergezinswoningen is substantieel hoger in Oosterhout. Betaalbaarheid is een belangrijk thema, er is vraag naar zowel goedkope meergezinswoningen als dure eengezinswoningen. De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen kent in Oosterhout een bandbreedte van 180 tot 220 woningen per jaar.
- De vraag in Breda is in verhouding met BOEL minder gericht op de koopeengezinswoningen en meer op meergezinswoningen (koop en huur). De effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen kent in Breda een bandbreedte van 480 tot 870 woningen per jaar.

Uit figuur 3 blijkt dat de gemeente Oosterhout een hogere vraag naar het woonmilieu 'levendige stadswijk' kent, gevolgd door het woonmilieu 'woonwijk met laag- en hoogbouw'. In Breda ligt de nadruk in de behoefte op de ontspannen woonmilieus 'laagbouw' en 'rustige stadswijk'.

- Rustige stadswijk: Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum maar buiten de drukte.
- Laagbouw: Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen.

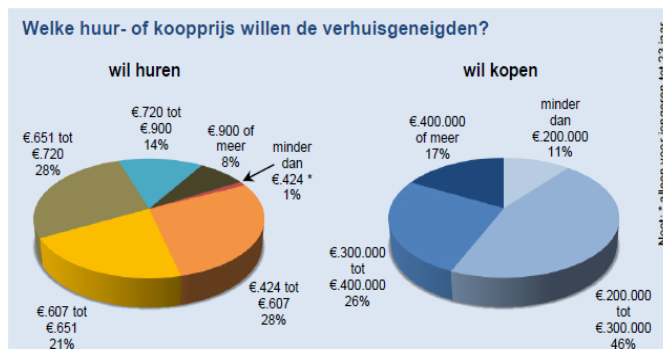


Figuur 3: Effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in BOEL naar woonmilieu (boven) en prijssegment (onder)

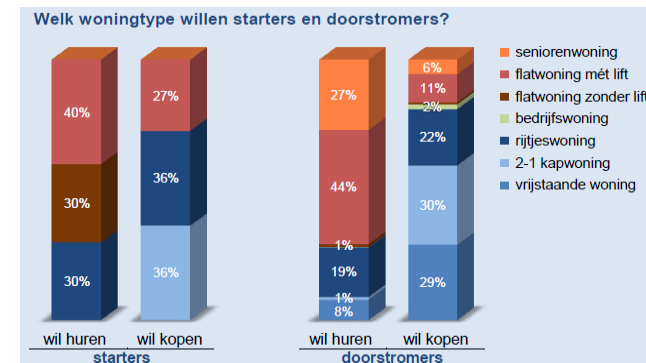
De locatie van het planinitiatief is gelegen tussen drie woonmilieus in: levendige stadswijk (ten oosten), rustige stadswijk (ten westen) en luxe woonwijk (ten zuiden). Het initiatief realiseert appartementen (sluit aan op het woonmilieu levendige stadswijk) in een groene omgeving (sluit aan op rustige stadswijk en luxe woonwijk).

De gemeente Breda heeft door adviesbureau Springco 'Perspectief wonen' en 'Gebiedsprofielen wonen' laten opstellen, een actualisatie en verdieping van het regionale Fakton-onderzoek.⁴ Uit de resultaten blijkt voor de woningbehoefte in de gemeente Breda het volgende:

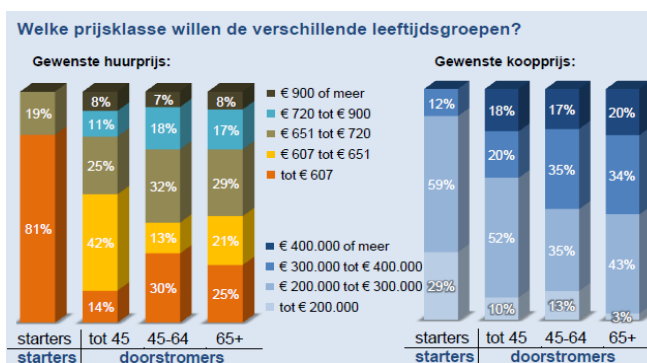
- In de Bredase woningmarkt bestaat een mismatch tussen vraag en aanbod. Op korte termijn betreft dit vooral grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen (vergrijzing, individualisering).
- De toekomstige tekorten zijn afhankelijk van de mate van doorstroming. Wanneer er meer eengezinswoningen vrijkomen omdat ouderen naar appartementen verhuizen, hoeven er minder woningen te worden bijgebouwd. Dit betekent dat met name de omvang van de productie van eengezinswoningen goed gemonitord moet worden, zodat geen overaanbod ontstaat.
- Qua woonmilieutypologie blijkt er in de toekomst met name behoefte te zijn aan uitbreiding van (centrum)stedelijk wonen en dorps wonen.



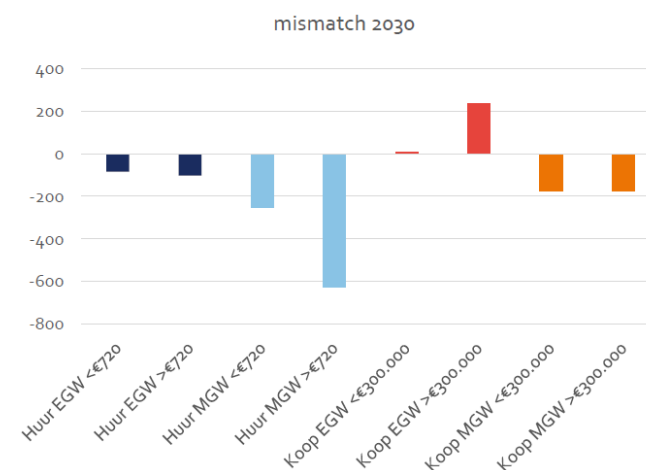
Figuur 4: Voorkeur koop- of huurwoning verhuiscandidate gemeenten Oosterhout



Figuur 6: Voorkeur woningtype verhuiscandidate gemeenten Oosterhout



Figuur 5: Voorkeur prijsklassen verhuiscandidate gemeenten Oosterhout



Figuur 7: Mismatch vraag en aanbod gemeente Oosterhout in 2030

⁴ Breda, Perspectief Wonen en Gebiedsprofielen Wonen, september 2019.

Woonmonitor Oosterhout (2019)

De Woonmonitor wordt gebruikt om de gemeentelijke woonvisie periodiek te actualiseren en dient ook als onderlegger voor het bepalen van de woningbouwstrategie.

- Van alle verhuiscandidateen die niet uit de gemeente Oosterhout willen vertrekken, geeft 22% de voorkeur aan een huurwoning. Hiervan zoekt circa 78% een huurwoning tot de liberalisatiegrens (zie figuur 4), circa 22% zoekt een huurwoning boven de liberalisatiegrens.
- Van de kopers zijn de meeste verhuiscandidateen op zoek naar een woning tussen € 200.000-300.000 (46%), aanvullend is er behoefte aan woningen tussen € 300.000-400.000 (26%).
- Starters zoeken met name naar huurwoningen tot € 607 (81%), 19% wenst een woning tussen € 651-720. In de koopsector zijn zij veelal op zoek naar woningen binnen de prijscategorie € 200.000-300.000. Van de starters die op zoek zijn naar een koopwoning, zoekt het merendeel naar koopwoningen tussen € 200.000-300.000 (figuur 5).
- Van de doorstromers tot 45 jaar wenst 67% een huurwoning € 607-720. Doorstromers tussen 45-65 jaar zijn op zoek naar huurwoningen tussen € 651-720 (32%) en tot € 607 (30%). Dit beeld is vergelijkbaar voor 65-plussers, respectievelijk 29% en 25%. Doorstromers die een koopwoning wensen zijn veelal op zoek naar koopwoningen tussen € 200.000-400.000.
- Starters zijn veelal op zoek naar een flatwoning (met lift), rijtjeswoning of een twee-onder-een-kapwoning (figuur 6). Doorstromers richten zich met name op flatwoningen met lift, seniorenwoningen en rijtjeswoningen in de huursector en twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en rijtjeswoningen in de koopsector.

Het onderzoek **Woningmarkt Oosterhout (2019)** toont de woningbehoefte van inwoners in de gemeente Oosterhout. Hieruit blijkt dat er vraag bestaat naar vrijwel alle woonmilieus in de gemeente Oosterhout. De woonmilieus 'Woonwijk laagbouw', 'Dorps' en 'Woonwijk laag- en hoogbouw' zijn zeer gewenst, aanvullend is er vraag naar de woonmilieus 'Luxe woonwijk', 'Landelijk', 'Rustige 'Stadswijk' en 'Levendige stadswijk'. Het initiatief aan de Warandelaan grenst aan een levendige stadswijk. Daarnaast voorziet het initiatief in appartementen, een woonvorm die veelal terugkomt in bovenstaand woonmilieu.

Kwalitatief aanbod

Samenstelling woningvoorraad Oosterhout

De gemeente Oosterhout telt circa 25.160 woningen. Tabel 7 toont dat circa driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. 60% van de woningvoorraad is een koopwoning. 40% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan 33% in het bezit van een woningcorporatie.

Figuur 7 toont de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod in de gemeente Oosterhout in 2030. Hieruit blijkt dat in vrijwel alle prijssegmenten een tekort is, met name aan huurwoningen in de vrije sector. Ook aan koopappartementen is behoefte, zowel onder als boven € 300.000. Er bestaat een overschot van eengezinswoningen vanaf € 300.000.

Tabel 7 Woningvoorraad gemeente Oosterhout

	Gemeente Oosterhout
Eengezinswoning	74%
Meergezinswoning	26%
Koopwoning	60%
Huurwoning corporatie	33%
Huurwoning particulier	7%

Samenstelling woningvoorraad Breda

Het woningaanbod in de gemeente Breda is divers.

- Circa 40% van de woningen betreft meergezinswoningen.
- Iets meer dan de helft van het woningaanbod bestaat uit koopwoningen. Het grootste deel van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van minder dan €275.000.
- In de huursector is circa twee derde van woningen een corporatiewoning, waarvan het merendeel in het goedkope (15%) of betaalbare (62%) segment.

Woningleegstand

In 2021 had de gemeente Oosterhout een woningleegstand van 1%, de gemeente Breda had een woningleegstand van 2%. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde van 2%. Een gezonde woningmarkt heeft volgens het Planbureau voor de Leefomgeving een leegstand van 2%. 29% van de leegstaande woningen stond een jaar geleden ook leeg in Oosterhout, in Breda ligt dit aandeel iets hoger op 36%.

Kwalitatieve plancapaciteit

Oosterhout

In de **Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030 (2020)** is een planoverzicht van harde/lopende plannen tot 2030 opgenomen, ca. 2.300 woningen. Het plan aan de Warandelaan is daarin al opgenomen, in dezelfde verhouding als het huidige programma.

- Het merendeel van de plannen bestaat uit appartementen: 40% in het huursegment en 16% in het koopsegment. Binnen het huursegment wordt er met name ingezet op sociale huurwoningen.
- Daarnaast worden er ook grondgebonden woningen gerealiseerd, primair in het koopsegment (39% van het totaal). Binnen de grondgebonden koopwoningen worden er met name middeldure en dure woningen gerealiseerd.

- Het aandeel grondgebonden huurwoningen is beperkt (5%).
- De focus in het woningbouwprogramma op sociale huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen geeft invulling aan de gemeentelijke ambitie om meer aandacht te hebben voor het realiseren van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen.

Tabel 8 Kwalitatieve plancapaciteit gemeente Oosterhout
(Bijlage Routekaart Woningbouwstrategie 2030)

Type	Aandeel
Appartementen (huur)	40%
Sociale huur	21%
Middeldure huur	11%
Dure huur	8%
Appartementen (koop)	16%
Sociale koop	-
Middeldure koop	10%
Dure koop	6%
Grondgebonden (huur)	5%
Sociale huur	3%
Middeldure huur	-
Dure huur	2%
Grondgebonden (koop)	39%
Sociale koop	2%
Middeldure koop	19%
Dure koop	18%
Totaal	100%

Breda

In het Coalitieakkoord Lef en Liefde (Bestuursperiode 2018-2022) stelt Breda zichzelf de ambitie om 6.000 woningen in vier jaar te laten bouwen, dan wel in harde planning te hebben, te verdelen over 1.200 sociale huurwoningen (20%), 1.800 woningen (30%) voor mensen met een inkomen tussen de €36.000 en €45.000 en de rest voor de vrije markt (50%). Eerder stelde de gemeente zichzelf de ambitie om in de periode 2018 t/m 2027 8.100 woningen te realiseren. Uit de verdeling in het woningbouwprogramma blijkt dat er in alle segmenten (sociale huur, middeldure en overig) nog niet voldoende woningen op de planning staan om in de opgave te voorzien.

Conclusie

Het initiatief om appartementen te realiseren (sociale huur, vrije sector huur/koop in het middeldure en dure segment) aan de Warandelaan voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de gemeenten Oosterhout en Breda is de vraag naar meergezinswoningen substantieel hoger dan in de regio, zo blijkt uit Marktonderzoek BOEL (2016). Het woningbouwprogramma van de gemeente Oosterhout (harde/lopende plannen) zet daarom sterk in op appartementen. Dat geldt ook voor het initiatief aan de Warandelaan. In het initiatief wordt primair ingezet op de realisatie van appartementen en dit draagt concreet bij aan de kwalitatieve woningbehoefte in het verzorgingsgebied.
- Het beschikbaar hebben, houden en realiseren van voldoende betaalbaar woningaanbod in de sociale huursector is en blijft een uitdaging voor de gemeente Oosterhout, zo blijkt uit de Woonmonitor (2019). Binnen de gemeente zijn verhuiscandidateen veelal op zoek naar een huurwoning tot de liberalisatiegrens. Het initiatief realiseert 48 sociale huurwoningen en voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.

- In 2030 bestaat in de gemeente Oosterhout in vrijwel alle marktsegmenten een kwalitatieve mismatch. Ook in de gemeente Breda is behoefte aan een diverse woningvoorraad: op korte termijn betreft dit onder andere woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen (vanwege de vergrijzing en individualisering). Het planinitiatief voorziet zowel in de realisatie van appartementen in de sociale huur als in het middeldure/dure huur- en koopsegment. Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- In 2019 is door de gemeente Oosterhout een woonmonitor opgesteld, waarna in 2021 een woningbouwstrategie is vastgesteld op basis van deze monitor. Uit de woningbouwstrategie komt een brede behoefte naar voren aan zowel koop- als huurwoningen, en zowel grondgebonden woningen als appartementen. Met betrekking tot doelgroepen noemt de woningbouwstrategie vanuit jongeren vooral behoefte aan betaalbare woningen van beperkte omvang, met een aantrekkelijke woonomgeving. Vanuit ouderen is er vooral behoefte aan wonen (in appartementen), al dan niet in combinatie met zorg. Met een ruim en divers aantal appartementen draagt dit initiatief bij aan de brede behoefte vanuit meerdere doelgroepen.
- In de gemeente Oosterhout is er vraag naar onder meer het woonmilieu 'Levendige stadswijk' en in de gemeente Breda naar het woonmilieu 'Rustige stadswijk', zo blijkt uit marktonderzoek. De locatie van het planinitiatief is gelegen tussen drie woonmilieus in: levendige stadswijk (ten oosten), rustige stadswijk (ten westen) en luxe woonwijk (ten zuiden). Het initiatief realiseert appartementen (sluit aan op het woonmilieu levendige stadswijk) in een groene omgeving (sluit aan op rustige stadswijk en luxe woonwijk). Daarmee sluit het aan op de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte zorgwoningen

B3.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen een maatschappelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Om de behoefte aan de ontwikkeling van zorgwonen (wooneenheden beschermd wonen) in Parck Warande in Oosterhout inzichtelijk te krijgen is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Voor de gemeente Oosterhout geldt dat deze verhuisbewegingen (CBS 2019) zich voor 71% afspelen binnen de gemeenten Oosterhout en Breda.⁵

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km. Om hier zoveel mogelijk aansluiting bij te vinden is de regio voor het initiatief voor de zorgwoningen afgebakend tot de gemeente Oosterhout en de omliggende gemeenten

Geertruidenberg, Dongen, Gilze en Rijen, Breda en Drimmelen. Dit komt deels overeen met de regio zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

B3.2 Behoeft

In deze paragraaf is de behoefte van de gemeente Oosterhout en de omliggende regio in beeld gebracht op het gebied van zorgwoningen. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt bepaald door de vraag uit en het aanbod in het verzorgingsgebied. Dit is in beeld gebracht aan de hand van **prognoses vanuit beleid** en **trends en ontwikkelingen**.

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de Wlz (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

De kwantitatieve behoefte aan zorgwonen komt hoofdzakelijk vanuit ouderen. Net als de Nederlandse bevolking vergrijst ook de bevolking van Brabant: er komen steeds meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. Zo is landelijk bijvoorbeeld het aantal mensen met demantie door de vergrijzing meer dan vervijfvoudigd, van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2016. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen (cijfers Alzheimer Nederland). De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de meest recente prognose, in het kader van indicatiestelling, dat de zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen.⁶ De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog, getuigt ook een recente publicatie van de Rabobank (2020), waarin wordt aangegeven dat er een tekort is aan geschikte woonvormen voor ouderen van in totaal 250.000 woningen (landelijk). In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens TNO zelfs 30.000 extra plaatsen.

Behoeft in verzorgingsgebied

Gekoppeld aan de provinciale **Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)** wordt een indicatie gegeven van de (regionale) opgaven die er in Brabant liggen op het vlak van wonen met zorg en welzijn. De prognoses beslaan de periode 2018 tot 2045 en hebben betrekking op alle huishoudens (met verschillende gradaties van mobiliteitsbeperkingen) en

⁵ Gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout, Zundert.

⁶ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

op ouderen in instellingen ('verpleging en verzorging'). In bijlage 4 zijn de definities omtrent wonen met zorg en welzijn opgenomen.

In tabel 9 is een indicatie van de behoefteontwikkeling naar beschermd wonen weergegeven op provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in de subregio Breda e.o. is sprake van een toename van de vraag van 2.175 plekken in 2025, naar 3.050 plekken in 2035 en 3.625 plekken in 2045.
- Het huidige aanbod is met 14.950 plekken in de hele provincie en 1.875 in de subregio Breda niet toereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien. Zoals de tabel laat zien zal het aanbod in de provincie tot 2045 bijna moeten verdubbelen: op dit moment zijn er in de provincie 14.950 plekken en de verwachting is dat er zich tot 2045 een aanvullende vraag voordoet naar beschermd wonen van 14.250 plekken.
- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in de subregio Breda een behoefte van 1.725 beschermd wonen plekken tot 2045: 300 plekken in de periode 2018-2025,

850 plekken in 2025-2035 en 575 plekken in 2035-2045. Deze opgave kan worden gerealiseerd door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.

- Door de provincie zijn geen cijfers bekend gemaakt over het aanbod van beschermd wonen en de vraagontwikkeling naar tijdperiode in de gemeente Oosterhout. Wel geeft de provinciale prognose inzicht in de behoefte in de gemeente Oosterhout aan beschermd wonen, namelijk 410 plekken tot 2045.

Kwalitatieve behoefte

Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig.⁷ Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%.

Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.⁸

Omdat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen. Veel ouderen met beperkingen wonen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk

Tabel 9 Indicatie van de vraag naar beschermd wonen in provincie Noord-Brabant, subregio Breda en gemeente Oosterhout 2018-2045

	AANBOD	VRAAG			BEHOEFTE (OP BASIS VAN DE ONTWIKKELING VAN DE VRAAG)			
	2018	2025	2035	2045	2018-2025	2025-2035	2035-2045	2018-2045
Noord-Brabant	14.950	17.550	23.900	29.225	2.600	6.350	5.300	14.250
Subregio Breda e.o.	1.875	2.175	3.050	3.625	300	850	575	1.725
Gemeente Oosterhout	-	-	-	-	115	180	115	410

⁷ HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040.

⁸ Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over 'de oudere', het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch zijn er een aantal universele woonwensen van ouderen⁹:

- Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Deze verhouding wordt sterk beïnvloed door het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid). Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor oude-

ren om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

Toekomst van ouderenzorg

De toekomst van de ouderenzorg is geen vraagstuk voor de branche, maar voor de hele maatschappij. Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe, en daarmee ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorg-complex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving.¹⁰

Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ, 2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mismatch is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

⁹ 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

¹⁰ Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

B3.3 Conclusie

Uit de prognoses vanuit de beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Parck Warande, waarbij 35 zorgappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in het verzorgingsgebied (subregio Breda e.o. en gemeente Oosterhout) neemt de komende jaren toe. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van de bevolking: er zijn meer ouderen, die bovendien ouder worden. Ook in het verzorgingsgebied zet de vergrijzing stevig door. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag. De komende jaren zal er daarom veel aandacht moeten zijn voor het 'wonen met zorg en welzijn'.
- In de provincie Noord-Brabant stijgt de vraag naar beschermd wonen ieder jaar. Ook in de subregio Breda e.o. is sprake van een toename van de vraag van 2.175 plekken in 2025, naar 3.050 plekken in 2035 en 3.625 plekken in 2045. Het huidige aanbod van beschermd wonen is met 1.875 plekken niet toereikend om in de (groeiende) vraag te voorzien. Uit de provinciale prognose (2020) blijkt dat het aanbod tot 2045 zich bijna moet verdubbelen om in de behoefte te kunnen voorzien.
- Kijkend naar de vraag en het aanbod bestaat in de subregio Breda een behoefte van 1.725 beschermd wonen plekken tot 2045. Circa een kwart van deze behoefte doet zich voor in de gemeente Oosterhout met 410 plekken tot 2045: 115 plekken in de periode 2018-2025, 180 plekken in 2025-2035 en 115 plekken in 2035-2045. In

deze opgave kan worden voorzien door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van complexen voor intensieve zorg.

- Kijkend naar de prognoses van de provincie is het huidige aanbod binnen het verzorgingsgebied ontoereikend om in de (groeiende) vraag te voorzien. Dit maakt dat het initiatief om beschermd wonen te realiseren in Parck Warande voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Parck Warande, waarbij 35 zorgappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Binnen de provincie Noord-Brabant wordt opgemerkt dat verhoudingsgewijs de sterkste groei ligt bij het beschermd wonen. Voor het beschermd wonen is de vraagraming voor 2045 het dubbele van het huidige aanbod. De vraagraming naar beschut en geschikt wonen ligt veel lager. Het initiatief zet in op beschermd wonen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden, omdat hun wensen en problematiek divers is. In het bijzonder geldt dat voor ouderen. Zij die willen verhuizen zijn kritisch. Wensverhuizers zijn niet te verleiden met oudere, kleinere seniorenwoningen. Er is behoefte aan nieuw voor oud. Ook bij zorgwonen (voor ouderen) geldt dat binnenstedelijke locaties in trek zijn (nabijheid voorzieningen). Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied door nieuw woonzorgaanbod te realiseren op een locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen nabij (o.a. Winkelcentrum Zuiderhout).

- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren in Parck Warande valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om de locatie tot een woningbouwlocatie te realiseren.

Bijlage 4: Toelichting zorgwoningen en zorgprofielen

B4.1 Bestemming 'wonen' versus 'maatschappelijk'

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk' valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming 'wonen' kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van **nagenoeg zelfstandige bewoning**. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. Vanuit de wetgeving vallen mensen met een **zorgzwaartepakket van 4 VV of hoger** onder de Wet langdurige zorg (Wlz) (zie kader). Het gaat hierbij om **bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben**. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde

zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van '**niet nagenoeg zelfstandige bewoning**' en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming 'maatschappelijk' valt.

Zorgprofielen

Om in aanmerking te komen voor langdurende verpleging hebben ouderen een indicatie nodig. De indicatie geeft aan op welke zorg de persoon mag rekenen. Dit heet het zorg-profiel (VV) of zorgzwaartepakket (ZZP). Er bestaan tien verschillende zorgprofielen, van ZZP1 tot en met ZZP10:

- De indicaties ZZP 1 tot en met 3 vallen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Met deze indicaties is geen zorg met verblijf in een verpleeghuis of woonzorgcentrum mogelijk.
- ZZP 4 tot en met 10 vallen onder de Wlz (Wet langdurige zorg), waarbij zorg met verblijf wel mogelijk is.

Zorgprofielen gericht op Verpleging en Verzorging voor ouderen zijn opgebouwd aan de hand van een getal en de aanduiding VV (voorheen ZZP). De Wlz maakt onderscheid tussen de volgende zorgprofielen:

- VV 4: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
- VV 5: Beschermde wonen met intensieve dementiezorg
- VV 6: Beschermde wonen met intensieve verzorging en verpleging
- VV 7: Beschermde wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op begeleiding
- VV 8: Beschermde wonen met zeer intensieve zorg, nadruk op verzorging en verpleging
- VV 9b: Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging
- VV 10: Beschermde verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg (vervallen per 1 januari 2018)

B4.2 Onderscheid beschermd en beschut wonen

Beschermd wonen (zorgprofiel VV-05 t/m VV-08)

Het 'beschermd wonen' omvat instellingsplaatsen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Het betreft intensieve en zeer intensieve zorg, gericht op verpleging en verzorging en/of dementiezorg (zorgprofielen VV-05 t/m VV-08, waarbij VV staat voor de sector Verpleging en Verzorging (V&V) uit de Wet langdurige zorg (Wlz)). Behalve verpleeghuizen vallen ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen onder het beschermd wonen, voor zover het instellingsplaatsen betreft. Indien de zorg extramuraal (buiten een instelling) wordt geleverd (thuis of in kleinschalige zelfstandige woonvormen), wordt dit niet tot het beschermd wonen gerekend, maar valt het onder Volledig Pakket Thuis (VPT). 'Intramuraal overig' omvat alle plaatsen in intramurale instellingen voor zover bewoond door personen met een VV-09 indicatie (revalidatiezorg). Deze cliëntengroep verblijft relatief kortdurend in een intramurale omgeving. Ook de zogenaamde sectorvreemde zorgprofielen zijn aan deze categorie toebedeeld. Dit betreft de in V&V-instellingen verblijvende personen met een zorgprofiel in de GGZ of Gehandicaptensector. In deze prognose zijn de 'intramuraal overig'-plaatsen bij het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen (zorgprofiel VV-01 t/m VV-04)

Tot het 'beschut wonen' worden de instellingsplaatsen gerekend – veelal verzorgingshuisplaatsen – ten behoeve van personen met een VV-04 indicatie (zorgprofiel 'Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging'). Ook de VV-01 t/m VV-03 indicaties behoren tot het beschut wonen. Voor deze lichtere vormen van beschut wonen worden sinds 2014 echter geen indicaties meer afgegeven, waardoor de vraag naar beschut wonen de afgelopen jaren is gedaald.