

Advies : Ladder Duurzame Verstedelijking

Datum : 21 maart 2017
Opdrachtgever : VB2Vastgoed
Ter attentie van : de heer C. van Beers
Projectnummer : 211X08751_2

Opgesteld door : Daan Goos en Rian Vermeulen
i.a.a. :

1. Inleiding

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van wonen (46 zorgwoningen en 24 zorggerelateerde woningen) in het voormalig kloostercomplex op het landgoed Groot Bijsterveld te Oirschot niet toegestaan. Groot Bijsterveld ligt het buiten bestaand stedelijk gebied, maar is een herontwikkeling van een cultureel historisch complex. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. In het beoogd initiatief is sprake van functiewijziging (toevoegen 46 zorgwoningen en toevoeging 24 reguliere woningen) en het initiatief betreft zodoende een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er zijn drie stappen ('treden') die in de Ladder doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op dit moment is het Rijk bezig met een wijziging van de regeling van de ladder. Naar verwachting zal deze in de loop van 2017 in werking treden. De belangrijkste wijzigingen, zoals opgenomen in de conceptregeling¹, zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele' en 'regionale' bij de behoeftebepaling, het vervallen van trede 3 (bereikbaarheid) en de mogelijkheid om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. Naar verwachting leidt het in werking treden van de aangepaste ladder niet tot een andere conclusie van dit rapport.

In het navolgende wordt het initiatief verder beschreven en worden de treden van de ladder doorlopen.

¹ Kamerstukken II, 2015-2016, [33 962, nr. 188](#).

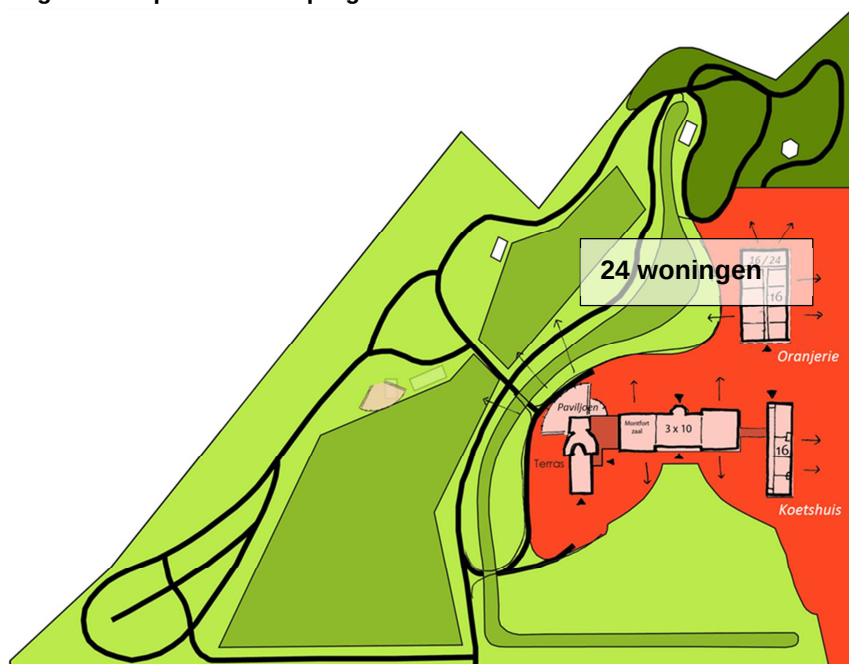
2. Initiatief Groot Bijsterveld

Er is een concreet initiatief voor de herontwikkeling van het landgoed Groot Bijsterveld. Een onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een levensloopbestendig-woonprogramma door transformatie van gebouwen behorende tot het voormalige klooster. In december 2015 heeft de gemeenteraad van Oirschot unaniem besloten prioriteit te geven aan het woningbouwprogramma voor Groot Bijsterveld. Hierin wordt de kwalitatieve ruimtelijke invulling van de locatie als leidend beschouwd en zodoende zijn er geen kwantitatieve en/of kwalitatieve beperkingen vanuit het woningbouwprogramma opgelegd.

Het hoofdgebouw van het voormalige kloostercomplex wordt herontwikkeld en in de oudbouw worden 30 zorgwoningen gerealiseerd. De rechtervleugel van het hoofdgebouw wordt gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw, met een verbinding naar de oudbouw. In de nieuwbouw worden 16 woningen gerealiseerd. In een compact gebouw 'de Residentie' worden 24 woningen gerealiseerd.

De 46 zorgwoningen betreffen intramurale woningen. De resterende 24 'reguliere' woningen betreffen huurappartementen met lift, in het midden-plus prijssegment. De doelgroep van deze appartementen zijn personen met een lichte of beginnende zorgvraag, maar ook personen wiens partner woonachtig is in een zorgwoning op het landgoed. Het gaat hier dus om 24 woningen met een extramurale zorgfunctie.

Figuur 1: Impressie woonprogramma



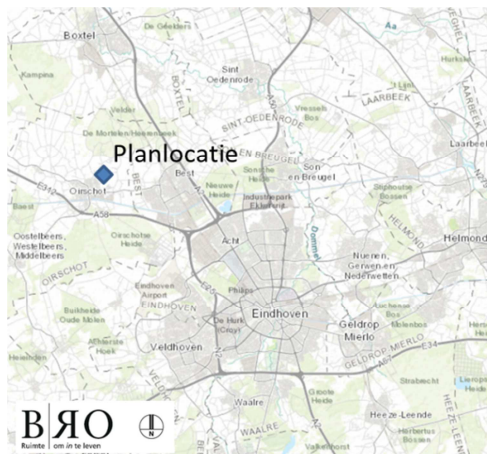
2.1 Locatie en omgeving

Groot-Bijsterveld is een landgoed te Oirschot met een geschiedenis die teruggaat tot de 14^{de} eeuw, toen op die plaats een oud slot stond. Aan het begin van de 20ste eeuw betrokken de Paters Montfortanen het goed, en breiden huis en park uit tot de huidige omvang². Het Kasteel Groot Bijsterveld, uitgebreid tot klooster, is een Rijksmonument. In het Register van be-

² Cultuurhistorische analyse en waardering, Groot Bijsterveld te Oirschot, Wageningen UR, 2009

schermde monumenten is de ontwikkeling van Groot Bijsterveld van kasteel, studiehuis en later klooster der Paters Montfortanen opgenomen. De Rijksbescherming richt zich met name op het kasteel en de twee zijvleugels. Het Landgoed ligt ten oosten van de kern Oirschot in een groene parkachtige omgeving (met NSW-status) maar wel in de stedelijke regio van Eindhoven.

Figuur 2: Omgevingskaart



Tabel 1: Programma

Aantal woningen	Doelgroep	Opper- vlakke	Segment
Klooster: 30 eenheden intensieve zorg (intramuraal)	Voor personen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag. Waarvan 10 bestemd voor personen met een beginnende PG vraag.	N.v.t.	N.v.t.
Residentie: 24 appartementen (extramuraal)	Voor personen met wonen met zorg op afroep	Ca. 85 m ²	Midden-plus segment (tussen midden en duur in)
Koetshuis: 16 appartementen (intramuraal)	Voor personen met wonen met zorg op afroep, ook geschikt als zorghotelfunctie	Ca. 45 m ²	Midden-plus segment (tussen midden en duur in)

2.3 Bestemmingsregeling

Het beoogde initiatief maakt onderdeel uit van een nieuw op te stellen (voorontwerp) bestemmingsplan, waarbij het landgoed Groot Bijsterveld deels een woonfunctie krijgt. De hier gehanteerde aantallen (in woningen) zijn de maximale mogelijkheden.

2 Initiatief Groot Bijsterveld past in ladder duurzame verstedelijking

Het landgoed Groot Bijsterveld, in de gemeente Oirschot past binnen de drie treden van de ladder. Hieronder volgt een beknopte toelichting per trede. De volledige onderbouwing van de regionale woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen. Voor de 46 zorgwoningen is een kwalitatieve onderbouwing opgesteld in een aanvullend kader.

3.1 Relevantie regio: Metropoolregio Eindhoven

Van belang is allereerst de afbakening van de relevante regio, om zo de regionale behoefte (stap 1 van de ladder) in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen / migratiestromen. Voor de ladder-toets van het initiatief Groot Bijsterveld zijn de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en gemeente Oirschot als relevante regio's aangehouden. Hierbinnen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats (bijlage 1.1). Tevens is de MRE als één woningmarktregio benoemd in augustus 2016.

3.2 Trede 1: actuele regionale behoefte

Het voorgenomen initiatief Groot Bijsterveld voorziet in een (actuele regionale) behoefte. Het woonprogramma van 46 intramurale zorgwoningen en 24 zorggerelateerde extramurale woningen op locatie Groot Bijsterveld voldoet aan de eerste trede van de ladder, doordat er sprake is van een behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Er is sprake van een kwalitatieve actuele regionale behoefte aan intramurale zorgwoningen door demografische trends en ontwikkelingen. Vergrijzing is er hier één van.
Het aantal ouderen (65-plus) zal in de MRE nog sterk toenemen (+ 55%) van 139.000 nu naar 216.000 in 2040, waardoor ook de potentiële vraag naar zorg toeneemt. Ook komen er steeds meer kleinere huishoudens en blijven ouderen langer thuis wonen. Zo neemt ook het absolute aantal en het aandeel van alleenstaanden toe. In de huidige situatie bestaat 35% van het aantal huishoudens uit alleenstaanden (ca. 120.0000). In 2040 zal dit aandeel 41% bedragen. Onder alleenstaanden en ouderen is de potentiële zorgvraag het grootst.
Tegelijkertijd verandert de zorgbehoefte (ouderen oriënteren zich op alternatieve zorgaanbieders en stellen hogere eisen aan zorg op maat).
- Ook aan extramurale zorggerelateerde woningen is een actuele regionale behoefte.
- De woningvoorraad-behoefte neemt de komende jaren (tot 2025) nog sterk toe in de Metropoolregio Eindhoven als gevolg van de groei van het aantal huishoudens.
- Uit de beleidsstukken en onderzoeken blijkt dat zowel in de MRE als de gemeente Oirschot de komende jaren (2025) onvoldoende harde en zachte plannen om in de woningvoorraadbehoefte te voorzien.
- Ter verduidelijking, na correctie van de juridisch harde plancapaciteit bedraagt de aanvullende woningbehoefte in de MRE tot 2025 ca. 7.696 tot 12.235 woningen en in de gemeente Oirschot ca. 385 tot 445 woningen. Er is een bandbreedte aangehouden omdat de actuele woningvoorraadbehoefte iets afwijkt van de prognose gebruikt in de diverse beleidsstukken.
- De kwalitatieve behoefte richt zich in de MRE, op de middeldure huur.
In de subregio de Kempen (waartoe Oirschot behoort) wordt ingezet op levensloopbestendige appartementen met lift.
- In de gemeente Oirschot is er behoefte aan huurwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens, het beoogd initiatief springt hierop in.

- Van de beleidsmatig gewenste woningbouw van de gemeente Oirschot, (790 woningen tot 2025) dienen volgens het kwalitatieve woningbouwprogramma 130 gerealiseerd te worden ten behoeve van personen met een lichamelijke beperking. De zorgwoningen en zorggerelateerde woningen kunnen hier mogelijk in voorzien.
- Uitgelegd is dat er de komende jaren naar verwachting een groeiende vraag is naar alternatieve zorg-concepten. Het onderhavig initiatief speelt hierop in, door zorg op afroep en de mogelijk woonunits te gebruiken als zorghotel.
- Zodoende wordt aangesloten op de kwalitatieve regionale behoefte, deels verklaard door de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en meer kleine huishoudens, langer thuis wonen) en ontwikkelingen in de zorgbehoefte (oriëntatie op alternatieve zorgconcepten).
- Tot slot is er in de beschreven relevante beleidskaders aandacht voor duurzaam ruimtegebruik onder andere door middel van transformatie van cultuur-historisch erfgoed, onder voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden worden behouden. In onderhavig initiatief is hiervan sprake, door inbreiding in plaats van uitbreiding. Vanuit de ladder hebben dergelijke inbreidingslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

3.3 Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Groot-Bijsterveld ligt buiten bestaand stedelijk gebied maar betreft herontwikkeling van een cultureel historisch waardevol complex. Deze inbreiding voor uitbreiding is in lijn met het gedachtegoed van de Ladder.

3.4 Trede 3: passend ontsloten

De locatie ligt buiten stedelijk gebied en zodoende is de multimodale ontsluiting geanalyseerd. De locatie is passend ontsloten voor auto en fiets met OV-haltes op tamelijk korte afstand. De bushalte Bestseweg ligt op ca. 900 meter. Vanuit hier vertrekken er vier bussen per uur richting Best, 2 per uur richting Moergestel, en 2 per uur richting Hilvarenbeek.

Bijlagen: onderbouwing regionale woningbouwbehoefte

Kader zorgwoningen

De 46 beoogde intramurale zorgwoningen bedienen een andere markt dan 24 zorggerelateerde extramurale woningen. In navolgend kader wordt ingegaan op de intramurale zorgwoningen. Tevens vormt het kader een onderlegger voor de zorggerelateerde woningen, waarvan een deel ook als zorghotel kan worden ingezet.

Context

Ten aanzien van de zorg heeft de gemeente zich in de woonvisie de volgende doelen gesteld:

- Duurzame woningvoorraad ontwikkeling zodat de woningen aanpasbaar zijn op de ondersteuningsbehoefte van de inwoners
- Ruimte bieden aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen
- Versterking netwerk tussen zorgverleners en vastgoedeigenaren
- Faciliteren van innovatieve initiatieven en verbinden van relevante partijen op het gebied van zorg

Door een set aan onderstaande trends en ontwikkelingen in demografie en in de zorgsector is er een groeiende behoefte voor (innovatieve) zorgconcepten zoals privéklinieken, zorghotels, retraitehuizen en hersteloorde, maar ook aan zorgwoningen en zorggerelateerde woningen.

Demografische trends ontwikkelingen

- Er is sprake van een sterke dubbele vergrijzing in de MRE. Het aandeel 65-plussers neemt toe, en deze personen worden ook steeds ouder.
- Tegelijkertijd neemt ook het absolute aantal en het aandeel van alleenstaanden toe. In de huidige situatie bestaat 35% van het aantal huishoudens uit alleenstaanden (ca. 120.000). In 2040 zal dit aandeel 41% bedragen³.

Opgemerkt wordt dat ouderen en alleenstaanden niet per definitie zorg nodig hebben, maar dat onder hen wel de potentiële vraag naar zorg het grootst is.

Veranderende zorgbehoefte en markt

De hedendaagse oudere heeft een veranderende zorgbehoefte en oriënteert zich om de navolgende redenen eerder op alternatieve zorgaanbieders buiten de 'traditionele' verzorgings/verpleeghuizen:

- Door de veranderende zorgmarkt stijgen de kosten voor de patiënt.
- Tegelijkertijd is de kwaliteit van de geleverde zorg in traditionele verzorgings/ en verpleeghuizen soms matig, door bezuinigingen en personeelstekorten.
- Ouderen blijven langer thuis wonen. Maar vaak is nog onvoldoende onderzocht wat thuis voor de oudere precies is.
- De toekomstige ouderen zullen steeds meer zorg in eigen hand willen, kunnen en moeten nemen als gevolg van individualisering, politieke keuzes en participatie. De band tussen de zorgaanbieder en consument verschuift hierdoor van een 'gever-nemer' relatie naar een 'samen-zorgen-voor' relatie.
- Daarnaast nemen de verwachtingen van patiënten toe. Zij wensen steeds meer maatwerk voor één bepaald soort zorg, gericht op hun eigen specifieke situatie. Soms zijn zij ook bereid zich hiervoor te oriënteren op aanbieders buiten de eigen woonregio, waardoor het marktgebied voor specifieke onderscheidende zorgconcepten toeneemt.⁴

Door de bovengenoemde trends en ontwikkelingen neemt zowel landelijk als in de MRE de behoefte naar zorg en aanvullende zorgconcepten toe. Voor deze specifieke zorgfuncties en/of zorgfuncties met een grotere reikwijdte (bijvoorbeeld delen van Brabant of groter) is naar verwachting eerder marktruimte. Zo concludeerde ook Stec-

³ CBS, Statline, bevolking november 2016

⁴ BRO, Trends en ontwikkelingen in de zorg, juni 2016

groep in haar quick scan. Door de bovenstaande ontwikkelingen is er een groeiende behoefte aan zorgwoningen op maat. Het beoogd initiatief voorziet hierin, zeker in combinatie met zorggerelateerde woningen.

B1.1 Relevante regio: Gemeente Oirschot en Metropoolregio Eindhoven (MRE)

Van belang is allereerst de afbakening van de relevante regio waar het behoefte-onderzoek (stap 1 van de ladder) zich op richt. Op basis hiervan kan de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld worden gebracht. De woningmarkt waarbinnen de projectlocatie zich bevindt wordt opgevat als relevante regio. 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.

B.1.1.1 Oirschot als onderdeel van de gemeente Oirschot en de regio

Landgoed Groot Bijsterveld ligt in de wijk Snepseind en Bijsterveld, dat onderdeel uitmaakt van de plaats en gemeente Oirschot. Deze gemeente kent de afgelopen jaren een positief en groeiend migratiesaldo (figuur B.1). Gemiddeld vestigen zich meer mensen in Oirschot dan er weg gaan. Gemiddeld verhuist 61% binnen de gemeentegrenzen, de gemeente kent een redelijk autonome woningmarkt. Van de overige verhuizingen is ca. :

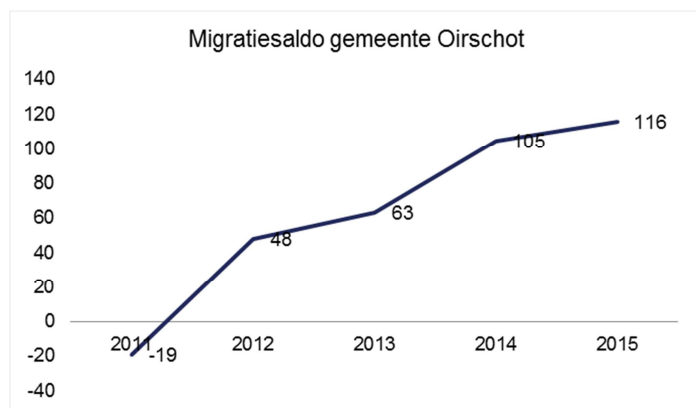
- 20% afkomstig uit de rest van de metropoolregio Eindhoven (MRE), waarvan ook Oirschot deel uitmaakt.
- 6% is afkomstig uit de nabij gelegen gemeenten (Oisterwijk, Boxtel en Hilvarenbeek) welke geen deel uitmaken van de MRE.
- 13% is afkomstig uit gemeenten elders in Nederland (tabel B.1).

Conclusie

Resumerend is 81% van de verhuizingen afkomstig van MRE-gemeenten. Daarbij ligt Oirschot in de invloedssfeer van de hoofdgemeente Eindhoven en tevens is de MRE vastgesteld als woningmarktregio⁵. Om deze redenen is voor de relevante vraag-aanbod-analyse en de vigerende beleidskaders zoveel mogelijk het schaalniveau van de MRE als regio aangehouden. De actuele regionale woningbehoefte wordt in beeld gebracht. Dit is gedaan voor de periode tot 2025 en 2030.

⁵ overleg met de 13 woningcorporaties hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant de Minister voor Wonen en Rijksdienst in mei 2016 voorgesteld om de Metropoolregio Eindhoven aan te wijzen als één woningmarktregio. De Metropoolregio Eindhoven was de eerste regio in Nederland die zo'n aanvraag heeft ingediend. Op 30 augustus jl. heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst deze aanvraag goedgekeurd.

Figuur B.1: Binnenlands migratiesaldo⁶ gemeente Oirschot



Tabel B.1: Verhuisstromen naar gemeente Oirschot⁷

	Absoluut	%
Oirschot	3010	61,1
Eindhoven	328	6,7
Best	327	6,6
Oisterwijk	85	1,7
Veldhoven	76	1,5
Eersel	72	1,5
Hilvarenbeek	67	1,4
Bladel	46	0,9
Boxtel	43	0,9
Geldrop-Mierlo	32	0,6
Son en Breugel	30	0,6
Helmond	29	0,6
Reusel-De Mierden	18	0,4
Valkenswaard	18	0,4
Laarbeek	13	0,3
Deurne	12	0,2
Waalre	12	0,2
Nuenen, Gerwen en Nederwet- ten	11	0,2
Bergeijk	10	0,2
Cranendonck	10	0,2
Gemert-Bakel	9	0,2
Heeze-Leende	7	0,1
Somerem	5	0,1
Asten	2	0,0
Overige gemeenten Nederland	652	13,2
Totaal	4.924	100

⁶ Het binnenlands migratiesaldo is het aantal gevestigde personen (uit een andere gemeente binnen Nederland) min het aantal vertrokken personen (naar een andere gemeente binnen Nederland). Bron: CBS Statline, Verhuizingen 2017

⁷ CBS, Statline, verhuizingen tussen gemeenten en binnen gemeente, november 2016

B1.2 Kwantitatieve vraag en aanbod

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio en die van de gemeente in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van zowel huishoudensprognoses als woningbehoefte vanuit onderzoek/beleid. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

B.1.2.1. Huishoudensprognose

Het aantal huishoudens van zowel de gemeente Oirschot als de MRE groeit komende periode nog. Op basis van de huishoudontwikkeling tot 2025 is er een additionele groei van 28.093 huishoudens in de MRE te verwachten. In de gemeente Oirschot bedraagt dit 738 huishoudens.

Tabel B 2: Huishoudensprognose⁸

	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Oirschot	7.271	7.732	8.009	8.209	+ 738 / 10%	+ 938 / 13%
MRE	338.438	355.236	366.531	373.963	+ 28.093 / 8%	+ 35.525 / 11%

B 1.2.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Navolgende tabel geeft als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een raming van de kwantitatieve woningbehoefte weer. De conclusie is dat de woningvraag fors toeneemt.

Kwantitatieve behoefte vanuit onderzoek

Voor de MRE in zijn geheel is de totale aanvullende woningvoorraadbehoefte 31.066 woningen tot 2025. In de gemeente Oirschot wordt de woningbehoefte in dezelfde periode geraamd op 730. Net als de huishoudprognose laat de woningvoorraadbehoefte een vergelijkbare groei zien.

Tabel B 3: Indicatie kwantitatieve woningvoorraad/behoefte⁹

	2015	2020	2025	2030	2015-2025	2015-2030
Oirschot	7.031	7.506	7.761	7.962	+ 730 / 10%	+ 931 / 13%
MRE	331.198	249.681	362.264	370.586	+ 31.066 / 9%	+ 39.388 / 12%

Kwantitatieve behoefte vanuit beleid

Naast de kwantitatieve behoefte vanuit huishoudens- en woningprognose, bestaat de volgende stap uit het in beeld brengen van de regionale planvoorraad van bestaande woningbouwplannen om zodoende tot de woningbehoefte vanuit het beleid te komen.

De MRE heeft in 2013 het regionaal Woningbouwprogramma vastgesteld. Dit woningbouwprogramma is in de Regionale Agenda Wonen (november 2016) geactualiseerd. Dit woningbouwprogramma is in navolgende tabel weergegeven. Voor de periode tot 2025 is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwop-

⁸ Primos Online, Huishoudensprognose, ABF Research 2016

⁹ Primos Online, woningvoorraad, ABF Research 2016

gave/ woningbouwafspraken, gecorrigeerd met de harde en zachte plancapaciteit. Voor Oirschot is de benodigde capaciteit ca. 790 woningen en voor de MRE is dit 35.605. Oirschot heeft overigens geen harde plancapaciteit voor de periode na 2025. Indien we deze beleidsmatige cijfers vergelijken met de voorgaand berekende cijfers uit de actuele prognose, komen we tot de volgende bandbreedte aan woningvoorraadbehoefte tot 2025:

- MRE (31.066 – 35.605 woningen)
- Oirschot (730 – 790 woningen). Deze bandbreedte komt ook overeen met de gemeentelijke woonvisie waarin de doelstelling is neergeschreven de woningvoorraad in de periode tot 2025 met 790 woningen uit te breiden.

Tabel B.4: Ontwikkeling woningvoorraad en plancapaciteit tot 2025¹⁰

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5 stellen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen							
SUBREGIO EINDHOVEN-HELMOND							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
MIDDELLANGE TERMIJN	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
2016 t/m 2025							
EINDHOVEN-HELMOND	20.895	3.480	24.375	26.705	18.980	110%	78%
GEMEENTEN							
BEST	1.685	30	1.715	1.985	1.120	116%	65%
EINDHOVEN	8.410	2.020	10.430	12.825	9.355	121%	88%
GELDROP-MIERLO	1.500	100	1.600	1.460	810	91%	51%
HELMOND	4.405	1.110	5.515	4.285	3.720	78%	67%
NIJEN C.A.	920	60	980	1.670	1.160	170%	118%
SON C.A.	705	30	735	860	550	117%	75%
VALKENSWAARD	775	50	825	720	565	87%	68%
VELDHOVEN	1.850	70	1.920	2.015	1.525	105%	79%
WAALRE	445	10	455	885	175	195%	38%
SUBREGIO DE KEMPEN							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
MIDDELLANGE TERMIJN	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
2016 t/m 2025							
DE KEMPEN	3.375	450	3.825	2.780	1.560	73%	41%
GEMEENTEN							
BERGEUK	800	70	870	430	335	49%	39%
BLADEL	690	210	900	615	260	66%	29%
EERSEL	535	40	575	365	290	63%	50%
OIRSCHOT	730	60	790	775	345	98%	44%
REUSEL-DE MIERDEN	620	70	690	595	330	86%	48%
SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
MIDDELLANGE TERMIJN	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
2016 t/m 2025							
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.800	72%	38%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DEURNE	1.090	280	1.370	955	565	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	795	315	56%	22%
HEEZE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

¹⁰ Tabel 1: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen t.o.v. de benodigde plancapaciteit (o.b.v. prognose) 2016 t/m 2025

** Voor de gemeente Heeze-Leende levert de tabel een enigszins vertekend beeld op. De aantallen woningen die de gemeente bouwt in het kader van de pilot 'Nieuw dorps bouwen' (plan Providentia; 181 woningen in tienjaarsperiode) zijn logischerwijs opgenomen in de plancapaciteiten. Deze woningen staan –volgens afspraak- echter los van de woningbouwafspraken die gemaakt zijn.

Plancapaciteit

Nu we de bandbreedte aan woningvoorraadbehoefte inzichtelijk hebben, is de volgende stap om deze te corrigeren naar de plancapaciteit. Uit tabel B.5 (uitwerking van tabel B.4) blijkt dat in zijn totaliteit voor de periode tot 2025, er in heel de MRE meer benodigde capaciteit is dan dat er capaciteit in alle plannen aanwezig is. Hiervan zijn in totaal 23.370 woningen juridisch harde plancapaciteit. Indien we de harde planvoorraad aftrekken van de berekende bandbreedte aan benodigde capaciteit is er een aanvullende woningvoorraadbehoefte van:

- MRE (7.696 tot 12.235 woningen).
- Oirschot (385 tot 445 woningen).

Tabel B.5: Bandbreedte woningbehoefte gecorrigeerd naar harde plancapaciteit tot periode 2025¹¹

Deelgebied	Benodigde capaciteit	Totale capaciteit in plannen	Waarvan Harde capaciteit	Bandbreedte aanvullende behoefte correctie harde plancapaciteit
Oirschot	730 - 790	775	345	385 - 445
MRE	31.066 - 35.605	34.780	23.370	7.696 - 12.235

De conclusie is dat er onvoldoende harde (en zachte) plannen zijn om in de verwachte groei van de regionale en gemeentelijke woningbehoefte te voorzien. Gekozen is om steeds het peiljaar 2025 als uitgangspunt te nemen. Indien we dit peiljaar verschuiven naar 2030 blijkt dat de bovenstaand berekende aanvullende woningvoorraadbehoefte nog groter zal zijn aangezien het aantal huishoudens nog sterk toeneemt en de harde plancapaciteit na het jaar 2025 beperkt is in de MRE en niet aanwezig is in Oirschot.

B1.3 Kwalitatieve behoefte en kaders beleidsstukken

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte dient ook rekening gehouden te worden met de kwalitatieve woningbehoefte. Er is geen kwalitatief woningbouwprogramma vastgesteld in de regio MRE.

Wel worden in de regionale en gemeentelijke beleidsstukken en onderzoeken een aantal kaders scheppende trends en ontwikkelingen beschreven en worden uitspraken gedaan over de kwalitatieve vraag en aanbod en de toekomstige woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte en kaders vanuit beleidsstukken

De provincie Noord-Brabant schept in de Structuurvisie Ruimte en de Verordening Ruimte enkel de kaders en voorwaarden voor woningbouw. Het feitelijke beleid en de uitvoering liggen primair bij de regio's en de gemeenten.

Woonvisie regio Eindhoven 2012

Voor onderhavig initiatief is relevant dat dit beleidsstuk een grote uitdaging beschrijft voor de toekomstige woningmarkt:

- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad:
 - o Er moet worden ingesprongen op de bovengenoemde demografische transitie. Ten aanzien van de vergrijzing is relevant dat senioren langer thuiswonen, waardoor ook de (potentiële) zorgbehoefte toeneemt. Daarbij willen zij lang niet allemaal in een nieuwbouwappartement wonen.

¹¹ Bron, tabel 1, Agenda Wonen, MRE, november 2016, bewerking BRO

- o Tevens dient te worden ingesprongen op de forse toename van het aantal kleine huishoudens, door kleine betaalbare woningen te bouwen.
- o Herbestemmen en transformatie. Er staat cultuurhistorisch erfgoed leeg en dit geeft mogelijkheden voor hergebruik. Uitgangspunt moet zijn dat het past bij de kenmerken en kwaliteiten van een bepaalde locatie en niet willekeurig wordt toegepast.
- o Kies voor kleinschalig toevoegen van kwaliteit door middel van nieuwbouw en niet voor grote uitbreidingslocaties.

Regionale Agenda Wonen, 2016

Dit beleidsstuk beschrijft een aantal lopende en nieuwe kwalitatieve opgaven ten aanzien van de woningvoorraad:

- Ladder duurzame verstedelijking en binnenstedelijk bouwen. Benadrukt is dat de 'ladderruimte' (ruimte in plannen) die er nu is, niet teveel vastgelegd moet worden in harde plannen. De gemeenten moeten namelijk flexibel kunnen zijn in hun woningbouwprogramma en ruimte houden voor komende (nu nog veelal niet bekende) binnenstedelijke ontwikkelingen.
- Aandacht voor de bestaande voorraad in relatie tot nieuwbouw.
- De subregio De Kempen (waartoe ook Oirschot behoort) zet in op realisatie van levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen.

Regionaal woningonderzoek, MRE, 2014

Uit dit onderzoek is een raming van de kwalitatieve woonbehoefte opgesteld. Hieruit bleek dat destijds:

- In alle subregio's het verschil tussen vraag en aanbod in de huursector groter is dan in de koopsector.
- Met name in de middeldure en dure huursegmenten zijn de grootste tekorten. (Onderhavig initiatief betreft middelplus segment, dat hier tussenin zit).
- Naast voorgaand genoemde punten worden ouderen als steeds relevantere doelgroep gezien. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men lichamelijke beperkingen krijgt die mogelijk vragen om een geschikte woning. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men een kleinere woning wil, hoe vaker men wil huren, hoe vaker een appartement en hoe meer men in de huidige gemeente wil blijven wonen.

Woonvisie Gemeente Oirschot 2016

In dit beleidsstuk is de visie als volgt gedefinieerd: *voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.*

De hieruit voortvloeiende ambities zijn:

"...de MENS voelt zich thuis"

- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

"Oirschot: monumentaalen groen...."

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten.

- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties.

“Oirschot:....ondernemend”

- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking.
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

Realisatie van de ambities is afhankelijk van een viertal navolgend besproken pijlers.

Bevolking

De ontwikkeling van het totaal aantal inwoners blijft tot 2030 licht toenemen. Naar 2030 toe zal het aandeel 65-plussers van 19% naar 30% toenemen. De huishoudensomvang daalt tot circa 2,2 bewoners per woning. Deze huishoudensverdunding, vergrijzing en wijziging in de vervulling van de zorgtaken heeft tot gevolg dat er meer kleinere en levensloop bestendige woningen gevraagd worden.

Zorg

Door het Rijk wordt ingezet op de zelfredzaamheid van de bevolking en de decentralisatie van de zorgtaak. Een specifieke opgave ligt bij de huisvesting van mensen met een ondersteuningsvraag die zal toenemen door de vergrijzing, maar er zijn ook andere groepen die ondersteuning nodig hebben. De prognose geeft aan dat de vraag naar woningen voor inwoners met een ondersteuningsvraag de komende jaren toeneemt doordat mensen langer zelfstandig wonen.

Ruimte en transformatie

Herbestemmen en herstructureren zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en geeft daarnaast de mogelijkheid om de woonomgeving kwalitatief hoogwaardig te houden. Bij herstructurering en herbestemming, al dan niet door middel van innovatieve en creatieve oplossingen, is het belangrijk dat het cultuurhistorische karakter van Oirschot wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Woningbouwprogramma

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma zijn de uitkomsten van het regionale woonbehoefte-onderzoek 2014 relevant. De gemeente Oirschot heeft in 2015 nogmaals een soortgelijk onderzoek gehouden waarin de resultaten van het onderzoek uit 2014 werden bevestigd. De meest relevante bevindingen zijn:

- Bijna 70% van de mensen die een andere woning zoekt behoort tot de groep doorstromers. Automatisch blijft er dan een groep van ca. 30% starters over.
- Het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit één of tweepersoonshuishoudens en er zijn iets meer mensen die een kleinere woning zoeken dan een grotere woning.
- Er zijn evenveel woningzoekenden die naar een huurwoning willen verhuizen als naar een koopwoning.
- Zowel de woningzoekenden naar een huur- als koopwoning vindt dat het aanbod in de gemeente te beperkt is. De behoefte in de huurwoningen bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en appartementen met lift.
- In de gemeente Oirschot is er behoefte aan huurwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens, het beoogd initiatief springt hierop in.

- De toevoeging van ca. 790 woningen moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter.

B1.4 Kwalitatief woningbouwprogramma

MRE

Buiten de voorgaand beschreven kaders is er geen regionaal kwalitatief woningbouwprogramma in de MRE. Wel is in de regionale Agenda Wonen beschreven dat een goede afstemming van vraag en aanbod van blijvend groot belang is. Naar verwachting zal de vraag zich de komende jaren voornamelijk richten op betaalbare koop- en huurwoningen. Dit betekent overigens niet dat uitsluitend dergelijke woningen gebouwd zouden moeten worden; een gevarieerd bouwprogramma is in lijn met de behoefte op lange termijn blijft het uitgangspunt.

Gemeentelijk kwalitatief woningbouwprogramma

De voorgaand beschreven trends, ontwikkelingen en andere bevindingen hebben in de gemeentelijke woonvisie tot het volgende kwalitatieve woonprogramma geleid.

Uitbreiding van de woningvoorraad tot 2025 jaar met 790 woningen waarvan:

- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw (middeldure huur).
- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen.
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen.
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Er worden zoals gezegd geen beperkingen opgelegd aan het woonprogramma van het beoogd initiatief.

Conclusie kwalitatieve behoefte.

Het beoogd initiatief sluit aan op de kwalitatieve behoefte, zoals deze is neergeschreven in de voorgaande beleidsstukken. Door de dubbele vergrijzing, kleinere huishoudens en de trends en ontwikkelingen in de zorg is er een groeiende behoefte aan levensloopbestendige en kleinere woningen (al dan niet met zorgcomponent). Dit komt ook terug in het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot waarin minimaal 130 woningen dienen te worden gerealiseerd die aangepast zijn (of worden) voor mensen met een lichamelijke beperking. Ook is er in de gemeente Oirschot behoefte aan appartementen met lift. De 46 zorgwoningen en de 24 zorggerelateerde woningen kunnen hierin voorzien. Tevens past het initiatief in de beleidsmatig gestelde kaders, waar inbreiding, kleinschaligheid, levensloopbestendigheid en transformatie en herbestemming als doelstellingen en ambities worden genoemd.

B.1.5 Conclusie: confrontatie vraag en aanbod

Het voorgenomen initiatief Groot Bijsterveld voorziet in een (actuele regionale) behoefte. Het woonprogramma van 46 intramurale zorgwoningen en 24 zorggerelateerde extramurale woningen op locatie Groot Bijsterveld voldoet aan de eerste trede van de ladder, doordat er sprake is van een behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Er is sprake van een kwalitatieve actuele regionale behoefte aan intramurale zorgwoningen. Enerzijds door demografische trends en ontwikkelingen (vergrijzing, ouderen wonen langer thuis, kleinere huishoudens). Anderzijds door de veranderende zorgbehoefte (ouderen oriënteren zich op alternatieve zorgaanbieders en stellen hogere eisen aan zorg op maat).
- Ook aan extramurale zorggerelateerde woningen is een actuele regionale behoefte.
- De woningvoorraad-behoefte neemt de komende jaren (tot 2025) nog sterk toe in de Metropoolregio Eindhoven als gevolg van de groei van het aantal huishoudens.
- Uit de beleidsstukken en onderzoeken blijkt dat zowel in de MRE als de gemeente Oirschot de komende jaren (2025) onvoldoende harde en zachte plannen om in de woningvoorraadbehoefte te voorzien.
- Ter verduidelijking, na correctie van de juridisch harde plancapaciteit bedraagt de aanvullende woningbehoefte in de MRE tot 2025 ca. 7.696 tot 12.235 woningen en in de gemeente Oirschot ca. 385 tot 445 woningen. Er is een bandbreedte aangehouden omdat de actuele woningvoorraadbehoefte iets afwijkt van de prognose gebruikt in de diverse beleidsstukken.
- De kwalitatieve behoefte richt zich in de MRE, op de middeldure huur. In de subregio de Kempen (waartoe Oirschot behoort) wordt ingezet op levensloopbestendige appartementen met lift.
- In de gemeente Oirschot is er behoefte aan huurwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens, het beoogd initiatief springt hierop in.
- Van de beleidsmatig gewenste woningbouw van de gemeente Oirschot, (790 woningen tot 2025) dienen volgens het kwalitatieve woningbouwprogramma 130 gerealiseerd te worden ten behoeve van personen met een lichamelijke beperking. De zorgwoningen en zorggerelateerde woningen kunnen hier mogelijk in voorzien.
- Uitgelegd is dat er de komende jaren naar verwachting een groeiende vraag is naar alternatieve zorg-concepten. Het onderhavig initiatief speelt hierop in, door zorg op afroep en de mogelijk woonunits te gebruiken als zorghotel.
- Zodoende wordt aangesloten op de kwalitatieve regionale behoefte, deels verklaard door de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en meer kleine huishoudens, langer thuis wonen) en ontwikkelingen in de zorgbehoefte (oriëntatie op alternatieve zorgconcepten).

Tot slot is er in de beschreven relevante beleidskaders aandacht voor duurzaam ruimtegebruik onder andere door middel van transformatie van cultuurhistorisch erfgoed, onder voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden worden behouden. In onderhavig initiatief is hiervan sprake, door inbreiding in plaats van uitbreiding. Vanuit de ladder hebben dergelijke inbreidingslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties.