

projectnaam
**Ruimtelijk-functioneel
onderzoek woningbouw
Haaren**

datum
3 oktober 2022

projectnummer
P05357

opdrachtgever
**CoplaIProjectontwikkeling
B.V.**

BRO
projectleider
JR

projectteam
DG

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Ruimtelijk-functioneel onderzoek woningbouw Haaren

Aanleiding

In Haaren, gemeente Oisterwijk, speelt een plan voor de ontwikkeling van de locatie Driehoeven 25. Ook wel bekend als Boeke Heesters. Deze locatie is deels bebouwd met een voormalig schoolgebouw. Het overig deel van de planlocatie is braakliggend terrein. De Driehoevenlocatie ligt aan de zuidelijke rand van het centrumgebied van Haaren tegenover de Jumbo-supermarkt en de Kruidvat. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren' (vastgesteld d.d. 12 december 2013) geldt de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Op basis van deze uit te werken bestemming is een plan opgesteld waarbij commerciële ruimten in de plint zijn voorzien. Hiervoor is een separaat ruimtelijk-functioneel onderzoek opgesteld. Ook zijn er maximaal 35 appartementen voorzien boven de plint. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat het een mix wordt van betaalbare huur- en/of koopappartementen in het sociale segment onder de liberalisatiegrens (14 appartementen) en huur- en/of koopappartementen in de vrije sector (21 appartementen).

Systematiek Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de realisatie van 12 of meer nieuwe planologische woningen die, getiteld op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen worden aangemerkt moet het plan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dan is de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht hierna: "Ladder" (zie toelichting blauw kader).

In dit geval is de Ladder echter niet verplicht. Het plan voorziet weliswaar in maximaal 35 woningen, maar hiertoe is in de uit te werken bestemming reeds op voorgesorteerd. Het initiatief past daarmee in het uitwerkingsplan. Hoewel de toets aan de Ladder niet verplicht is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel een lichtere kwalitatieve onderbouwing wenselijk. Hierbij gaat het erom dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningbouw en dat het plan aansluit bij geldende kaders. Voorliggende memo voorziet in deze onderbouwing.

Ladder Voor Duurzame Verstedelijking

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."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig ruimtegebruik en een transparant afweging van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De toets aan de Ladder bevat een beschrijving van:

- De behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. De behoefte wordt zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief in beeld gebracht (woontypen, doelgroepen, prijssegmenten etc.).
- Ook moet worden aangetoond dat dat plan geen zodanige leegstand tot gevolg heeft dat dit onaanvaardbaar is vanuit het goede woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Onderbouwing woningbouwbehoefte vanuit beleid

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

Provincie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld¹. De Interim omgevingsverordening is in maart 2020 geconsolideerd. Met de omgevingsvisie en -verordening 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 et cetera. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten.

In de Brabantse Agenda Wonen (2017) benoemt de provincie de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten²:

- 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 –programming.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Gemeente Oisterwijk

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027 (2022)

De provincie Noord-Brabant stelt in haar woningbehoefteraming dat er tussen 2020 en 2030 circa 960 nieuwe woningen nodig zijn in de gemeente Oisterwijk. In de afgelopen jaren kende de gemeente Oisterwijk echter een fors vestigingsoverschot, vooral door de instroom van gezinnen met kinderen (met name vanuit Tilburg). Gemeente Oisterwijk stuurt aan op circa 1.500 nieuwe woningen via de Motie: Versnelling Woningbouw. Dit is de woningbouw voor de lokale vraag. Daarnaast is er op langere termijn een extra woningbouwopgave van 2.000 woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank Stedelijke Regio Breda Tilburg (zie verderop).

In Haaren is de verwachting is dat er ongeveer 150 extra woningen nodig zijn om in de lokale woningbehoefte (2020 - 2030) te kunnen voorzien (aldus de woonvisie). Woningzoekenden in Haaren zijn sterk koopgeoriënteerd. Voor starters is het lastig om een betaalbare koopwoning te vinden. Een deel van de jongeren is wel bereid om - al dan niet tijdelijk - alternatieven daarvoor te overwegen, zoals huren (sociaal of particulier) of een kleinere woonvorm (zoals een tiny house), mocht er zoiets beschikbaar komen. Ook voor Haaren geldt dat maatregelen om koopwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden voor starters gewenst zijn. Veel ouderen in Haaren wonen in ruime, grondgebonden woningen. Een deel van hen wil wel verhuizen naar een kleinere, levensloopgeschikte woning, maar het aanbod is beperkt. Het ligt voor de hand om te kijken of het aanbod aan levensloopgeschikte woningen gericht op senioren in het dorp uitgebreid kan worden. Appartementen zouden hier ook passen. Nieuw te bouwen geclusterde woningen voor senioren moeten bij voorkeur ook geschikt zijn om zorg te kunnen ontvangen. In het dorpshart van de kern liggen diverse (grote) locaties waar mogelijkheden liggen om in de komende jaren het woningaanbod in Haaren uit te breiden onder andere Boeke Heesters (planlocatie). In 2021 heeft de gemeenteraad bij het coalitieakkoord diverse grote woningbouwlocaties als **Kompas-projecten** bestempeld. Dit houdt in dat het project belangrijk is en snel opgepakt dient te worden. De planlocatie is bestempeld als Kompas-project.

Koersdocument Oostflank SRBT (2021)

De rijksoverheid heeft een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Een belangrijk onderdeel van die NOVI gaat over ‘verstedelijking’. Dit betreft alles wat te maken heeft met wonen, werken, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, economische ontwikkeling, energietransitie in een stedelijke context. De afgelopen periode hebben gemeenten Oisterwijk en Tilburg samen een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor duurzame verstedelijking in het deelgebied Oostflank. Dit is het gebied

¹ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

² Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

Berkel-Enschot, Udenhout, Biezenmortel, Haaren, Oisterwijk en Moergestel. Het bouwen van woningaantallen boven de provinciale prognoses kan middels het Koersdocument onderbouwd worden, doordat Oisterwijk een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van gemeente Tilburg. De kwantitatieve ambitie is om 5.000 extra woningen (Tilburg + Oisterwijk)³ in het gebied te realiseren vóór 2040. Programmatisch willen we daarbij uitgaan van een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en koop onder de NHG-grens) en willen we dat er meer woningen voor ouderen en starters gerealiseerd worden in dit gebied. In de nadere uitwerking wordt in ieder geval de woningbouwambitie (kwantitatief en kwalitatief) in en rond de dorpen uitgewerkt.

Conclusie beleidskaders

Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte aan woningen, beschreven in de beleidskaders. De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking en zet in op binnenstedelijke ontwikkeling, transformeren, herbestemmen en het vraaggericht bouwen. De gemeente Oisterwijk geeft hier invulling aan. Gemeente Oisterwijk stuurt aan op circa 1.500 nieuwe woningen via de Motie: Versnelling Woningbouw. Dit is de woningbouw voor de lokale vraag. Daarnaast is er op langere termijn een extra woningbouwopgave van 2.000 woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank Stedelijke Regio Breda Tilburg. Een nuance daarbij is dat de benoemde woningbouw-aantallen geen harde norm of bovengrens is. Een algemene trend in Nederland is dat er over de hele linie ‘op papier’ voldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Een deel van de plannen zal echter niet of slechts gedeeltelijk worden opgeleverd. Daarom wil het Rijk dat er in gebieden waar de krapte het grootst is dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden gepland dan nodig zijn. Provincie Noord-Brabant neemt verschillende maatregelen om de woningbouw te versnellen⁴. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt

dat het voor starters en senioren in de kern Haaren lastig is om betaalbare en levensloopbestendige woningen te vinden. Meer appartementen zouden hierin kunnen voorzien. In het dorpshart is de planlocatie als Kompas-locatie benoemd om de woningbouw te versnellen.

Het planinitiatief voorziet in de beschreven behoefte. De beoogde appartementen zijn geschikt (te maken) voor starters en senioren. Hierdoor kunnen zij makkelijker een geschikte woning vinden in de gemeente. Dit bevordert de doorstroming in de woningmarkt.

³ Waarvan 2.000 woningen voor Oisterwijk, zo blijkt uit de woonvisie.

⁴ Provincie Noord-Brabant. Woningbouw Brabant op stoom, zorgen om vasthouden bouwtempo (2022).