

An aerial photograph of a rural landscape, showing a mix of green fields, brown agricultural land, and some built-up areas. A prominent blue diagonal band runs from the top left towards the bottom right, partially obscuring the landscape. In the top left corner, the text 'stec groep' is visible in white.

stec
groep

Laddertoets Dorst-Oost

24 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Projectprofiel Dorst-Oost	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichting	5
2.3 Dorst-Oost betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
3. Woningbehoefte	7
3.1 Marktregio Dorst-Oost is de gemeente Oosterhout	7
3.2 Vraag naar 1.885 tot 3.515 woningen van 2023 tot 2033	9
3.3 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan 1.320 woningen	10
3.4 Behoefte aan 565 tot 2.195 woningen van 2023 tot 2033	11
3.5 Plan maakt 'wonen' mogelijk en kan voorzien in een kwalitatieve woningvraag in verschillende segmenten	12
3.6 Plan voorziet in behoefte aan landelijk bereikbaar wonen	13
3.7 Geen geschikte en beschikbare inbreidinglocaties (BSG) in de gemeente Oosterhout	14

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Oosterhout werkt aan de realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst-Oost, gelegen ten oosten van de kern Dorst. Het plangebied heeft een omvang van zo'n 10 hectare. Hier worden maximaal 165 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen worden verdeeld over drie verschillende deelgebieden: 'Dorps wonen', 'Wonen op steilrand' en 'Wonen in het bos'.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout in februari 2022. Tegen dit besluit zijn beroepen ingesteld. De Raad van State heeft de beroepen gegrond verklaard en vernietigt daarmee het besluit van de gemeenteraad van Oosterhout tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De Raad van State is van oordeel dat de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan heeft vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking, hierna: Ladder).

1.2 Onze aanpak

Om de Ladder goed toe te passen is het plan in dit voorliggende rapport getoetst aan de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen we de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Hierbij gaan we in op:

- 1 Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
- 2 Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
- 3 Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling, de behoefte aan het plan en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

2. Uitgangspunten

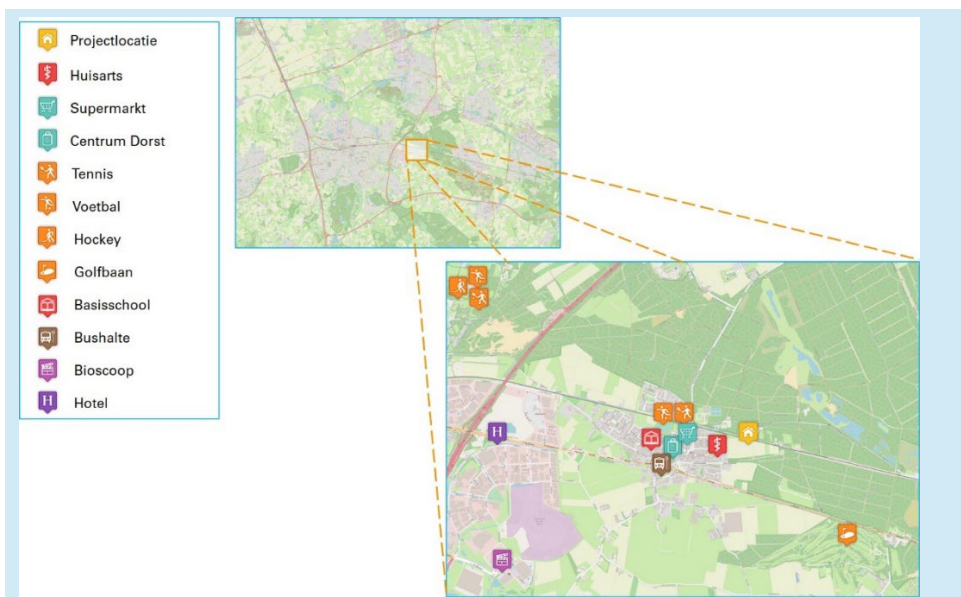
2.1 Projectprofiel Dorst-Oost

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Dorst-Oost

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Oosterhout, ten oosten van de kern Dorst. • Het plangebied bevindt zich tussen De Heiningen, de Oude Tilburgsebaan/ Breedvenweg en de spoorlijn Breda-Tilburg. • Het plangebied heeft een omvang van circa 10 hectare.
Huidige bestemming	• Voor het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 08-07-2014) en 'Reparatie herziening buitengebied 2016' (vastgesteld 19-04-2016). • Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik. • Voor een strook aan de zuidzijde van het plangebied geldt de bestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang. • Op een strook ten noorden van het plangebied geldt de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor spoorweginfrastructuur.
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. • Het plan bevat maximaal 165 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Locatieprofiel



Bron: Stec Groep (2023).

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichting

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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 Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen.”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningen (maximaal 165) in het voorgenomen plan kwalificeren zich dus als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Dorst-Oost voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bestemming voor wonen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Dorst-Oost is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Dorst-Oost betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

“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.”

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (bestemmingsplan en luchtfoto) rood omlijnd. We taxeren dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG, op basis van de ligging buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Dorst én de vigerende bestemming (Agrarisch en Natuur). Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, extra motivering nodig ten aanzien van de locatiekeuze – buiten BSG – van het plan.

Figuur 1: Ligging planlocatie (vigerend bestemmingsplan en luchtfoto)



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2023).

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

3. Woningbehoefte

3.1 Marktregio Dorst-Oost is de gemeente Oosterhout

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Dorst-Oost in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Overige verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Daarnaast zit binnenlandse migratie – evenals buitenlandse migratie, geboorte en sterfte – in beginsel in de huishoudensprognoses (basis voor beschrijven van de behoefte) verwerkt. We nemen de gemeente Oosterhout als verzorgingsgebied (de marktregio). We baseren ons hierbij op de verhuisbewegingen en regionale afstemming binnen de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)³. We lichten dit hieronder toe.

Circa 56% van alle vestigers in de gemeente Oosterhout komt uit de gemeente Oosterhout zelf, zo blijkt uit CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen in de periode 2011 tot en met 2021 (zie tabel 2). Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, met name met gemeenten in de SRBT. We zien voornamelijk een sterke relatie met de gemeente Breda. Circa 13% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Oosterhout is afkomstig uit deze gemeente. Ook komt 3% uit Tilburg, 3% uit Geertruidenberg, 2% uit Dongen en 2% uit Drimmelen. Met andere gemeenten in de SRBT heeft Oosterhout slechts een beperkte verhuisrelatie. In totaal kwamen circa 14.760 personen die zijn verhuisd naar de gemeente Oosterhout uit de SRBT. Dit is zo'n 28% van het totaal aantal verhuizingen. De overige 16% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten verspreid over Nederland.

Het zwaartepunt van de woningmarkt ligt lokaal: circa 56% van de huishoudens verhuist binnen de gemeente Oosterhout zelf. Er zijn daarnaast voornamelijk verhuisrelaties binnen de SRBT. Bij elkaar opgeteld vormt dit 84% van alle inkomende verhuisbewegingen. In de gehanteerde huishoudensprognoses om de behoefte te bepalen is reguliere migratie (en daarmee de regionale behoefte) al verwerkt. Belangrijk is verder dat binnen de regio plannen regionaal worden afgestemd op de behoefte waarmee planoverschotten die versturende effecten hebben op migratiestromen worden voorkomen.

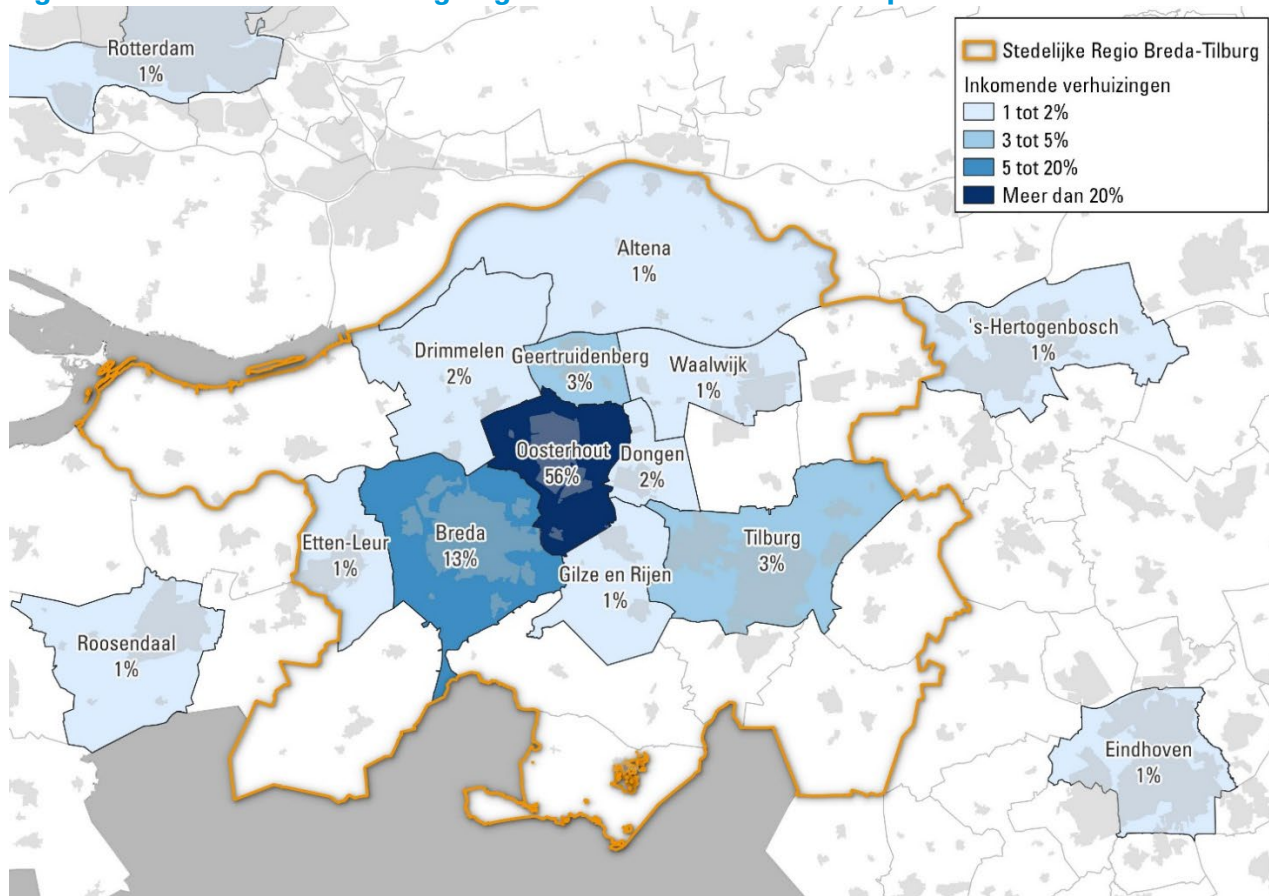
³ Bestaande uit de gemeenten: Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze-Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Tilburg, Waalwijk en Zundert.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Oosterhout in 2011 t/m 2021

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Oosterhout		29.710	56%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Oosterhout		23.340	44%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)	Breda	6.960	13%
	Tilburg	1.460	3%
	Geertruidenberg	1.330	3%
	Dongen	1.070	2%
	Drimmelen	1.030	2%
	Gilze en Rijen	770	1%
	Overige gemeenten SRBT	2.140	4%
	Totaal SRBT	14.760	28%
Overige gemeenten in Nerdeland		8.580	16%
Totaal		53.040	100%

Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Oosterhout in de periode 2011 - 2021



Bron: CBS (2022), Stec Groep (2023).

3.2 Vraag naar 1.885 tot 3.515 woningen van 2023 tot 2033

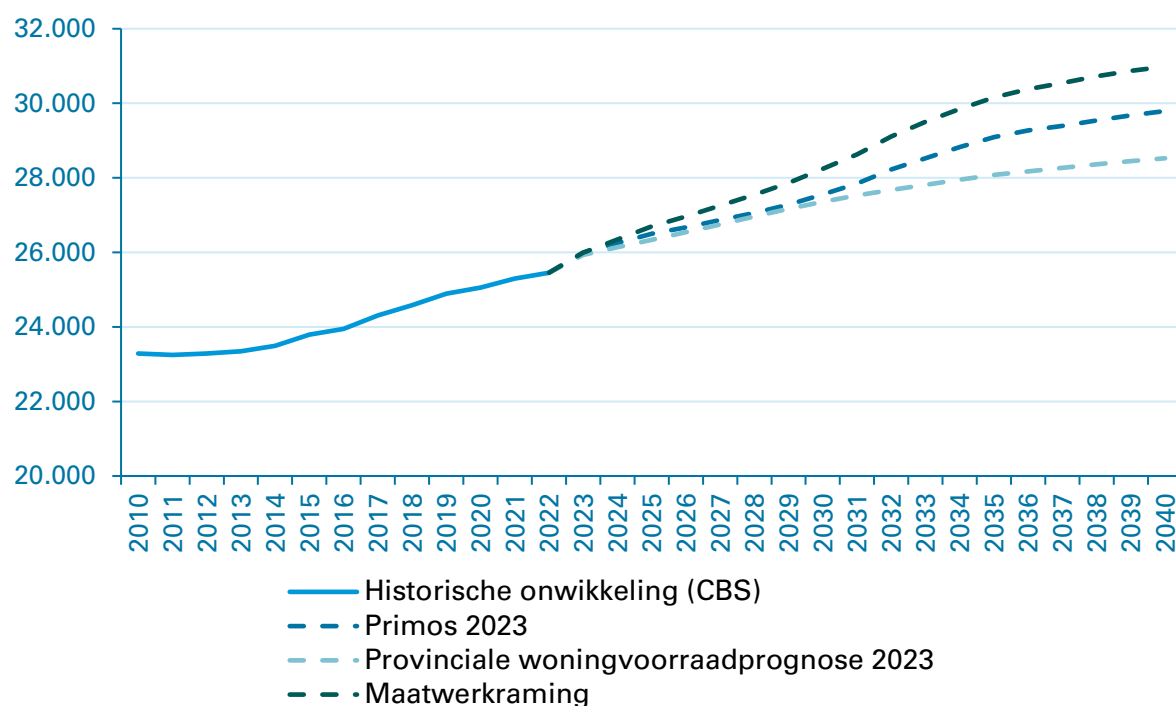
Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses en woningbehoefteprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de periode 2023 tot 2033.

Prognoses wijzen allemaal op stevige groei voor de komende tien jaar

De gemeente Oosterhout heeft in 2023 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie kader op de volgende pagina). Primos 2023 vormt als actuele huishoudensprognose een bouwsteen voor dit onderzoek. In het onderzoek is op basis van Primos 2023 een vertaling gemaakt naar de woningvraag: de maatwerkraming. Hierin zijn de meest recente inzichten omtrent gerealiseerde migratie en het actuele woningtekort verwerkt. De provincie Noord-Brabant heeft recent ook een actuele provinciale huishoudens- en woningvoorraadprognose⁴ gepubliceerd. Om een goede en actuele inschatting van de woningvraag te maken zetten we in deze Laddertoets de verschillende prognoses en ramingen op een rij.

Figuur 3 toont de historische huishoudensontwikkeling en de prognoses tot en met 2040 voor de marktregio. Te zien is dat de verschillende huishoudensprognoses tot circa 2033 in dezelfde richting wijzen en een stijgende trend volgen. De maatwerkraming ligt hoger dan de provinciale prognose. De feitelijke migratiestromen naar Oosterhout en het versneld inlopen van het woningtekort in de gemeente zijn hiervoor een belangrijke verklaring.

Figuur 3: Historische huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040 in gemeente Oosterhout



Bron: CBS (2022), Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte onderzoek Oosterhout (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

⁴ In 2023 heeft de provincie Noord-Brabant een huishoudens- en woningvoorraadprognose opgesteld. Verschil tussen deze prognoses is dat de huishoudensprognose uitgaat van de groei van het aantal huishoudens en de woningvoorraadprognose aangeeft hoeveel woningen nodig zijn. Deze geeft de woningvraag weer en ligt hoger dan de toename van het aantal huishoudens, mede door het actuele woningtekort in de regio.

Woningbehoefteonderzoek Oosterhout: maatwerkraming

De gemeente Oosterhout heeft een woningbehoefteonderzoek uit laten voeren om de woningvraag scherp in beeld te brengen. Dit 'Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout' (14 november 2023) biedt de meest actuele inzichten in de woningvraag op maat voor Oosterhout. Primos 2023 vormt een bouwsteen voor dit onderzoek. Volgens deze prognose groeit het aantal huishoudens de komende tien jaar met 2.540. Vervolgens is een maatwerkraming uitgewerkt voor de gemeente Oosterhout, waarin de huishoudensgroei uit Primos 2023 verder vertaald is naar een woningvraag. Hiervoor is rekening gehouden met 1) de actuele hoge migratietrend op basis van feitelijke migratiestromen en 2) het inlopen van het woningtekort.

Doordat de maatwerkraming rekening houdt met een hogere instroom – conform de huidige hoge migratieniveaus – groeit het aantal huishoudens tot 2033 met 540 extra ten opzichte van de Primos 2023 prognose. Daarnaast sluit de maatwerkraming aan op de doelstelling van het Rijk om het woningtekort in te lopen tot 2%. Dit leidt tot een aanvullende woningbouwopgave van 435 woningen voor de aankomende tien jaar. Hiermee betekent de maatwerkraming een totale woningbouwopgave van 3.515 woningen tot 2033 in de gemeente Oosterhout. Randvoorwaarde hierbij is dat die woningen beschikbaar komen waarmee de kwalitatieve woonopgaven kunnen worden ingevuld.

Tabel 3 toont de verwachte woningvraag voor de komende tien jaar. De provinciale woningvoorraadprognose raamt een vraag naar 1.885 woningen. De Primos 2023 prognose voorspelt een toename van 2.540 huishoudens. De maatwerkraming gaat uit van een woningvraag van 3.515 woning. Hierin is de feitelijke migratie van en naar in de gemeente Oosterhout meegenomen en wordt ingezet op het terugdringen van het lokale woningtekort. Deze maatwerkraming is daarmee helemaal toegesneden op de situatie in de gemeente.

Voor de actuele vraag naar woningen hanteren we in deze Laddertoets een bandbreedte tussen de provinciale woningvoorraadprognose (als ondergrens) en de maatwerkraming (als bovengrens). Het gaat daarmee om een vraag naar 1.885 tot 3.515 woningen in de gemeente Oosterhout van 2023 tot 2033. Primos 2023 ligt hier tussen met 2.540 huishoudens.

Tabel 3: Ontwikkeling woningvraag in de gemeente Oosterhout 2023 – 2033

	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale woningvoorraadprognose 2023	25.930	27.815	+1.885
Primos 2023	25.990	28.530	+2.540
Maatwerkraming	25.990	29.505	+3.515

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

3.3 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan 1.320 woningen

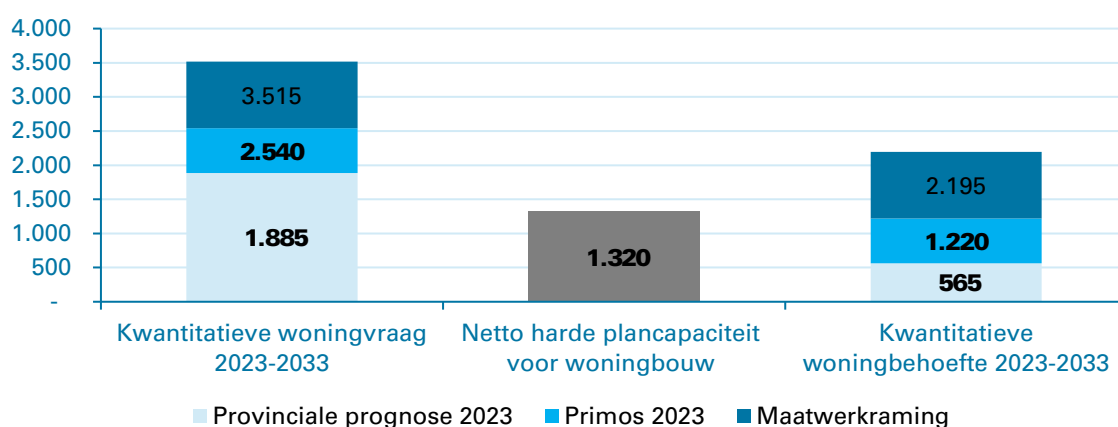
Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de woningvraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Oosterhout bestaat uit 1.320 woningen (planlijst gemeente, peildatum 1 januari 2023).

3.4 Behoefte aan 565 tot 2.195 woningen van 2023 tot 2033

Om te bepalen of de beoogde woningen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2023 tot 2033. Onderstaand figuur toont de woningvraag, de totale harde plancapaciteit en de resterende behoefte in het verzorgingsgebied.

Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van 565 tot 2.195 woningen voor de komende tien jaar. Het plan Dorst-Oost maakt maximaal 165 woningen mogelijk. Deze woningen voorzien in een deel van de resterende woningbehoefte tussen 2023 en 2033 binnen het verzorgingsgebied.

Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in marktregio van 2023 tot 2033

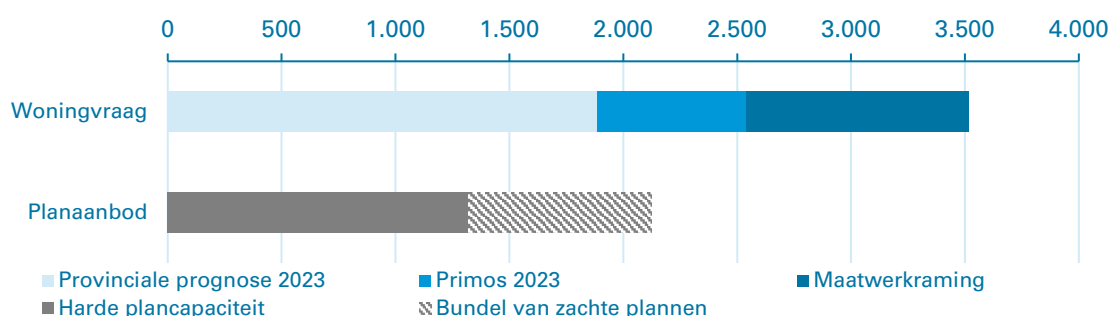


Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemeente Oosterhout brengt meerdere plannen in procedure: bundel past binnen bandbreedte

De gemeente Oosterhout brengt momenteel een aantal bestemmingsplannen in procedure⁵. Deze plannen – waaronder dit plan voor de Dorst-Oost – maken samen 801 woningen mogelijk. Voor een zorgvuldige Ladderafweging checken we daarom of deze bundel van plannen samen in de kwantitatieve behoefte aan woningen kan voorzien. Immers: als andere woningbouwplannen in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Oosterhout) eerder ‘hard’ worden, dan heeft dit effect op de resterende Ladderruimte voor het plan Dorst-Oost. Figuur 5 toont aan dat het harde planaanbod samen met de bundel van zachte plannen ruim binnen de woningvraag past. Zowel Dorst-Oost als de bundel aan zachte plannen kan dus voorzien in een woningbehoefte.

Figuur 5: Woningvraag en plancapaciteit gemeente Oosterhout van 2023 tot 2033



⁵ Het gaat om de volgende plannen: Bouwlingstraat, CPO Den Hout, Dorst-Oost, Keiweg-Ridderstraat, Paterserf, Praxis, Rietgors/Willem Dreeslaan, Sweelinckstraat, Van Halderen/ Dreamland, Werkmansbeemd.

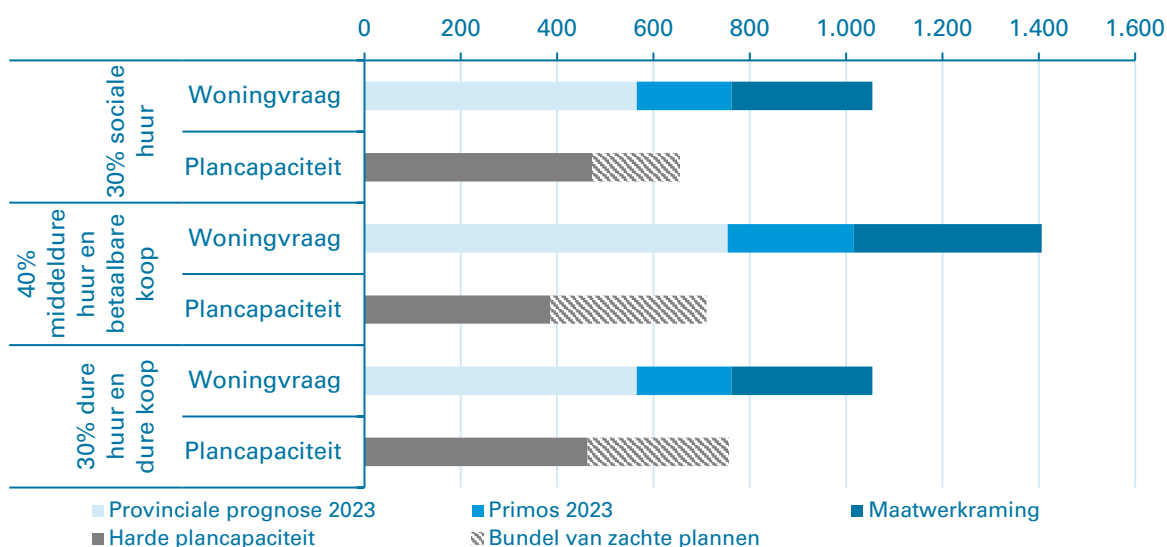
Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.5 Plan maakt 'wonen' mogelijk en kan voorzien in een kwalitatieve woningvraag in verschillende segmenten

Het bestemmingsplan voor de Dorst-Oost maakt maximaal 165 woningen mogelijk. In beginsel kunnen binnen de woon-bestemming diverse woningtypen worden gerealiseerd (qua verschijningsvorm, prijsklasse, oppervlakten, et cetera). Het bestemmingsplan biedt hierin flexibiliteit. Daarmee kan het plan voorzien in de kwalitatieve woningvraag van een diverse groep huishoudens in de gemeente Oosterhout.

In het plan Dorst-Oost worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Uit het Woningbehoefte onderzoek Oosterhout (2023) blijkt een vraag naar dit woningtype in de gemeente Oosterhout. De woningen in Dorst-Oost bevinden zich in de sociale huur en dure koop. Onderstaand figuur toont de totale woningvraag tussen 2023 en 2033 verdeeld naar de prijssegmenten zoals vastgelegd in de regionale woondeal SRBT (30-40-30). Zowel voor sociale huur als dure huur/koop is de vraag groter dan de harde plancapaciteit die hierin voorziet. Ook wanneer we de bundel van zachte plannen optellen bij de harde plancapaciteit en afzetten tegen de vraag, resteert er een behoefte. Dorst-Oost kan voorzien in een deel van deze behoefte.

Figuur 6: Woningvraag en plancapaciteit gemeente Oosterhout van 2023 tot 2033, verdeeld naar prijssegmenten uit de SRBT-woondeal



Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Prijscategorieën woondeal SRBT

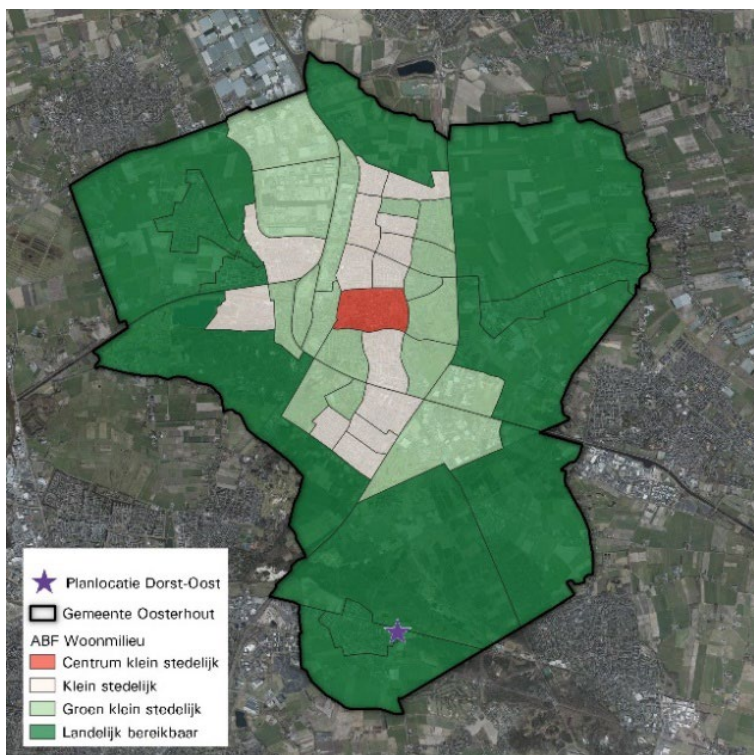
Gemeenten in de SRBT regio hebben afgesproken woningen te realiseren conform de verdeling:

- 30% sociale huur: huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 808 per maand, prijspeil 2023).
- 40% middeldure huur of betaalbare koop: huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot en met € 1.000 per maand en koopwoningen tot en met € 355.000 (prijspeil 2023).
- 30% vrijesector huur of koop: huurwoningen vanaf € 1.000 per maand en koopwoningen vanaf € 355.000 (prijspeil 2023).

3.6 Plan voorziet in behoefte aan landelijk bereikbaar wonen

We gaan naast de kwalitatieve behoefte aan woningtypen in op de kwalitatieve behoefte aan woonmilieus in de gemeente Oosterhout. De woningen in het plan Dorst-Oost worden verdeeld over drie verschillende deelgebieden: 'Dorpsjongen', 'Wonen op steilrand' en 'Wonen in het bos'. Hiermee voorziet het plan in woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu. Onderstaand figuur toont de ligging van het plan Dorst-Oost en de verschillende woonmilieus (conform ABF-indeling) in de gemeente Oosterhout.

Figuur 7: Ligging Dorst-Oost en woonmilieus in de gemeente Oosterhout



Bron: ABF (2020), bewerking Stec Groep (2023).

Op basis van WoON zijn de woonvoorkeuren in de gemeente Oosterhout uitgesplitst naar woonmilieus, conform de ABF-indeling. Onderstaande tabel laat de verwachte jaarlijkse marktvraag naar de verschillende woonmilieus zien. We verwachten dat circa 11% van de jaarlijkse marktvraag uitgaat naar een landelijk bereikbaar woonmilieu. In de periode 2023 tot 2033 gaat het om circa 210 tot 385 woningen.

Tabel 4: Jaarlijkse marktvraag naar type woonmilieu in de gemeente Oosterhout

Type woonmilieu	Jaarlijkse marktvraag	Vraag in 2023 tot 2033
Centrum klein stedelijk & Klein stedelijk	65%	1.225 tot 2.285 woningen
Groen klein stedelijk	24%	450 tot 845 woningen
Landelijk bereikbaar	11%	210 tot 385 woningen
Totaal	100%	1.885 tot 3.515 woningen

Bron: Primos (2023), WoON (2018), ABF (2020), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Confrontatie met harde plancapaciteit landelijk bereikbaar wonen

We confronteren de vraag naar landelijk bereikbaar wonen in de gemeente Oosterhout met de actuele harde plancapaciteit. Qua harde plancapaciteit is er één plan met in totaal vijf woningen dat ook in een landelijk bereikbaar woonmilieu voorziet. De overige harde plancapaciteit voorziet niet in woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu, gebaseerd op de locatie en woningdichtheid van de plannen.

We concluderen dat de huidige harde plancapaciteit voorziet in vijf woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu. Zetten we deze plancapaciteit af tegen de woningvraag in dit woonmilieu, dan constateren we dat er een woningbehoefte resteert van circa 205 tot 380 woningen in de gemeente Oosterhout in de periode 2023 tot 2033. Het plan Dorst-Oost betreft 165 woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu. Het plan kan daarmee voorzien in de kwalitatieve behoefte naar het landelijk bereikbaar woonmilieu in de periode 2023 tot 2033.

3.7 Geen geschikte en beschikbare inbreidinglocaties (BSG) in de gemeente Oosterhout

Nu is gebleken dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in de komende tien jaar, is het van belang af te wegen of er binnen BSG kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

In paragraaf 2.3 concludeerden we dat het plangebied van Dorst-Oost buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen. Daarom inventariseren we hierna welke potentiële alternatieve locaties er in het verzorgingsgebied zijn binnen BSG. De gemeente Oosterhout heeft hiervoor input geleverd. Op basis van deze lijst zijn verschillende locaties afgewogen. We kijken naar de locaties waar kan worden voorzien in de woningbehoefte aan het landelijk bereikbaar woonmilieu. In de gemeente zijn diverse potentiële woningbouwlocaties binnen BSG maar deze bevinden zich in een ander woonmilieu (Centrum klein stedelijk, Klein stedelijk en Groen klein stedelijk). We concluderen dat er geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties binnen BSG zijn die kunnen voorzien in een landelijk bereikbaar woonmilieu.

Conclusie: woningbouw plan in lijn met de Ladder

- De 165 te realiseren woningen in het plan Dorst-Oost in de gemeente Oosterhout kunnen op basis van de vraag en harde planvoorraad voorzien in een kwantitatieve woningbehoefte.
- Tevens is de resterende woningbehoefte – maximaal 2.195 woningen – groot genoeg om ruimte te bieden aan de totale bundel van plannen die de gemeente Oosterhout momenteel in procedure brengt (cumulatief 801 woningen).
- Kwalitatief is er in een landelijk bereikbaar woonmilieu behoefte aan 205 tot 380 woningen (vraag naar 210 tot 385 woningen minus hard planaanbod van 5 woningen). Daarnaast zijn er geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties binnen BSG die kunnen voorzien in een landelijk bereikbaar woonmilieu.
- Daarmee is het plan in lijn met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Colofon

Datum: 24 november 2023

Projectnummer: 23.375

Opdrachtgever: Gemeente Oosterhout

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: [REDACTED]

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl