

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of houses, green spaces, and a large sports field. A blue diagonal overlay covers the left side of the image. The text 'stec groep' is in the top left corner.

stec
groep

Laddertoets CPO- project Den Hout

14 december 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 CPO-project Den Hout	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichting	5
2.3 CPO-project Den Hout betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	6
3. Woningbehoefte	7
3.1 Marktregio CPO-project Den Hout 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

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Oosterhout is voornemens om het hoofdveld van voetbalvereniging Irene '58 in Den Hout (gemeente Oosterhout) te (laten) her ontwikkelen. Momenteel bevinden zich een voetbalveld, kantine en kleedruimtes op deze locatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 28 grondgebonden woningen mogelijk. Deze woningen komen in principe tot stand via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente heeft hiervoor een samenwerkingsovereenkomst getekend met de Kopersvereniging.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). In dit voorliggende rapport wordt het plan, voor wat betreft de woningbouw, getoetst aan de Ladder.



Deze Laddertoets richt zich op woningbouw

De beoogde woningen in Den Hout maken deel uit van bestemmingsplan 'CPO-project en sportpark Den Hout'. Dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel betreft de woningbouwontwikkeling. Het zuidelijk deel maakt een nieuw voetbalveld mogelijk. Tevens wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming. We richten ons in deze Laddertoets op de woningbouwontwikkeling in het noordelijke deelgebied.

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

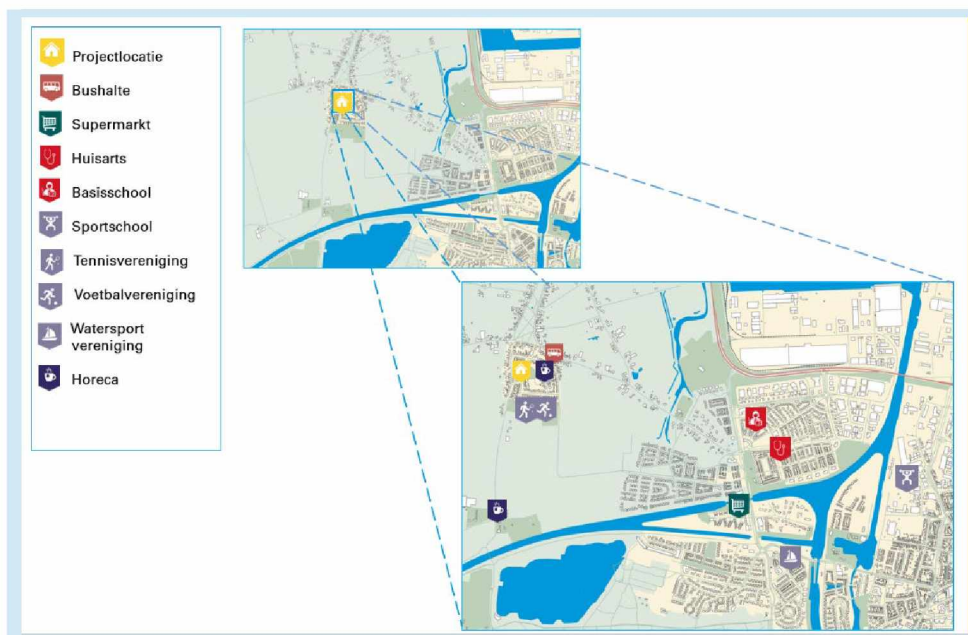
2.1 Projectprofiel CPO-project Den Hout

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 CPO-project Den Hout (noordelijk deelgebied)

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de kern Den Hout in de gemeente Oosterhout. Het betreft de locatie van het hoofdveld van Irene '58, gelegen aan tussen Ruiterspoor, Molenakker en Hoge Akker, - Het plangebied betreft het huidige huisnummer 5.1.2.e - Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m².
Huidige bestemming	- Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018', vastgesteld op 27 maart 2018. Binnen het plangebied zijn twee bestemmingen aanwezig; 'Sport' en 'Groen'. - De voor de bestemming 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere sportvoorzieningen, aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca, extensief recreatief medegebruik en geluidwerende voorzieningen. - De voor de bestemming 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplanting, inritten, voorzieningen voor langzaam verkeer en speelvoorzieningen.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied (noordelijk deelgebied) betreft hoofzakelijk 'wonen'. Daaraan ondergeschikt worden de bestemmingen 'groen', 'tuin' en 'verkeer' mogelijk gemaakt. - Het plan bevat maximaal 28 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Ja, het plan (noordelijk deelgebied) ligt binnen 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 sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (28 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

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

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 rede sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plan CPO-project Den Hout wijzigt de bestemming en nemen de bebouwingsmogelijkheden toe, waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor CPO-project Den Hout is Ladderplichting. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 CPO-project Den Hout betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

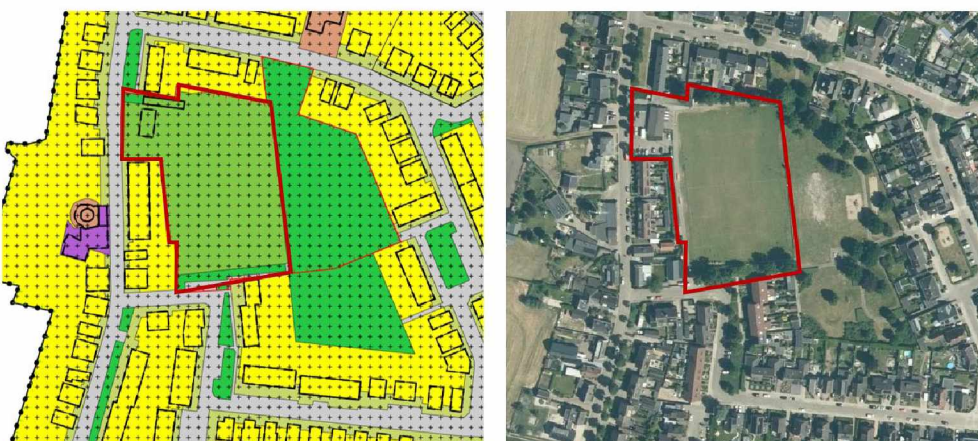
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

“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. Op basis hiervan taxeren wij dat zowel de ligging binnen het stedelijk weefsel van Den Hout als de vigerende bestemming ('Sport') maakt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Daarom is er voor dit plan (noordelijk deelgebied), conform de Ladder, geen extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan al dan niet voorziet binnen BSG kan worden gerealiseerd.

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 CPO-project Den Hout is de gemeente Oosterhout

Om de behoefte aan woningbouw in het plan CPO-project Den Hout 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 verstorende effecten hebben op migratiestromen worden voorkomen.

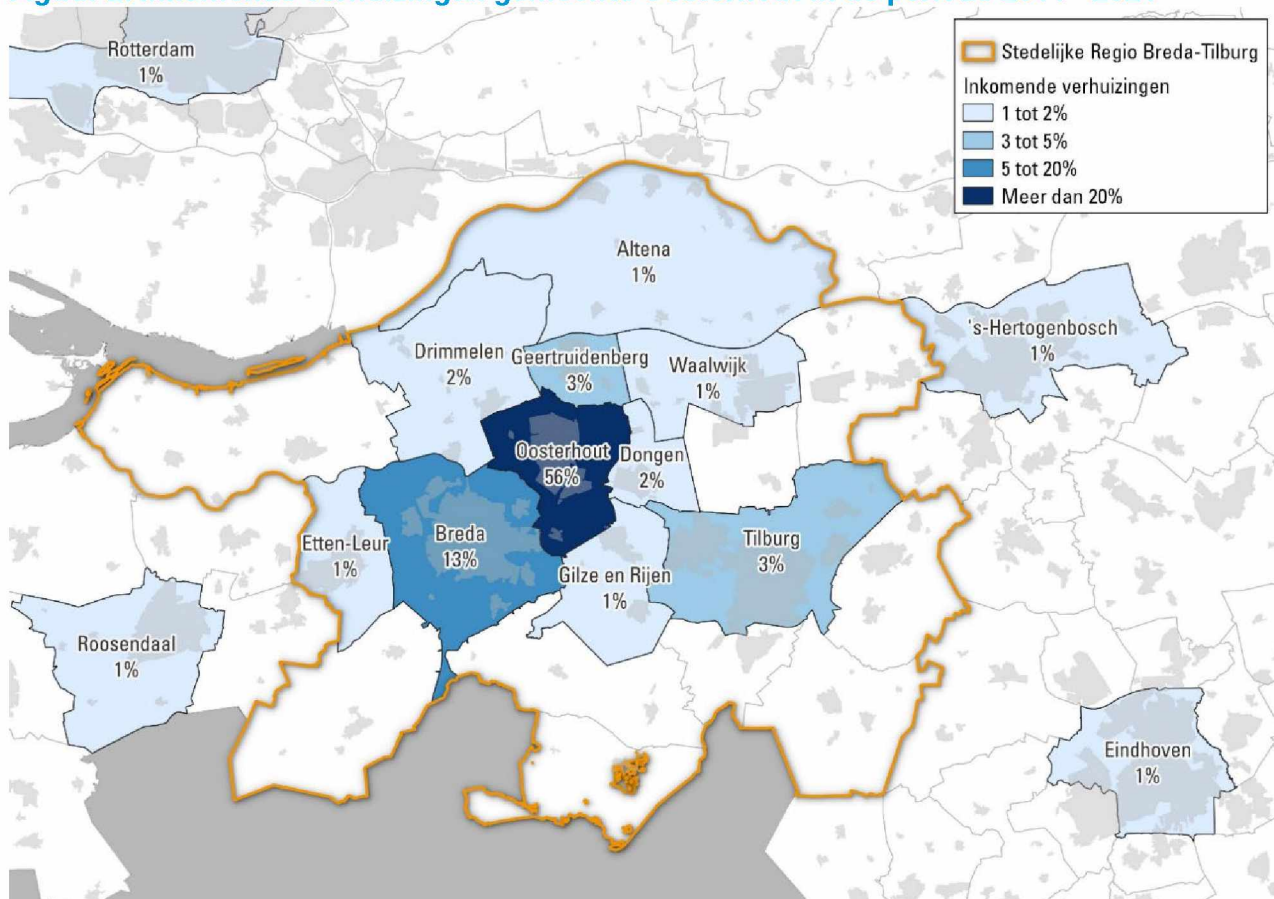
³ Bestaande uit de gemeenten: Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze-Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Moerdijk, Oisterwijk, Oosterhout, Tilburg, Waalwijk en Zundert.

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

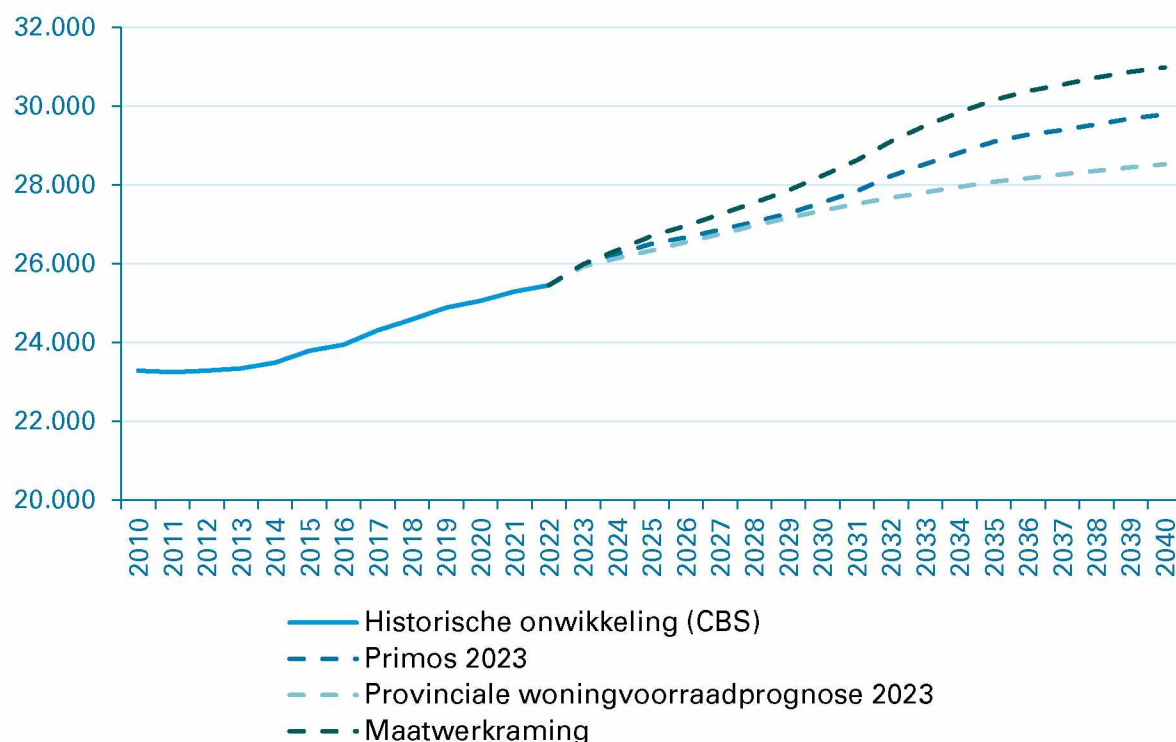
Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses en woningbehoefteprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de periode 2023 tot 2033.

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. Hierin is de feitelijke migratie van en naar 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.

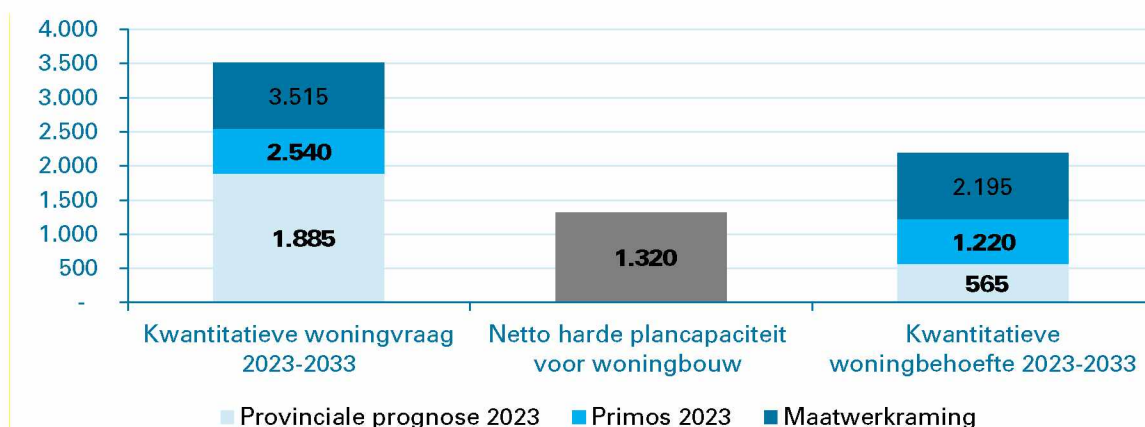
3.3 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan 1.320 woningen

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 Oosterhout, 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 CPO-project Den Hout maakt maximaal 28 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

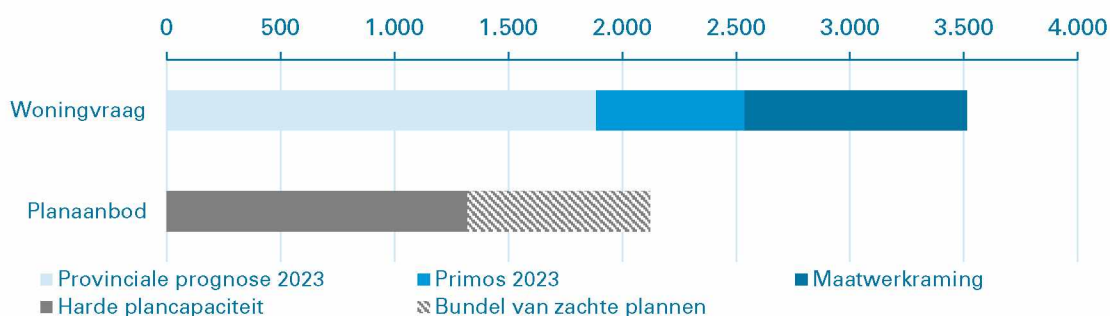


Bron: Provincie Noord-Brabant (2023), Primos 2023 (Abf), Woningbehoefte-onderzoek Oosterhout (2023), planlijst gemeente Oosterhout (peildatum 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

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 het CPO-project Den Hout – 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 CPO-project Den Hout. Figuur 5 toont aan dat het harde planaanbod samen met de bundel van zachte plannen ruim binnen de woningvraag past. Zowel CPO-project Den Hout als de bundel aan zachte plannen kan dus voorzien in een woningbehoefte.

Figuur 5: Woningvraag en plancapaciteit gemeente Oosterhout 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).

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

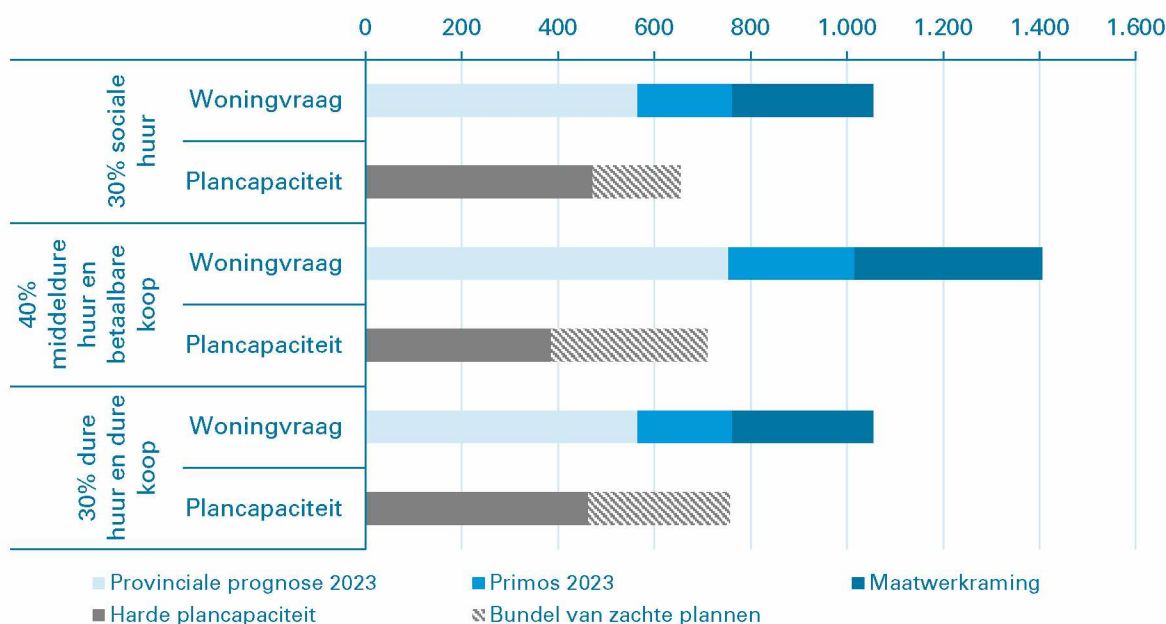
3.5 Plan maakt 'wonen' mogelijk en kan voorzien in een kwalitatieve woningvraag in verschillende segmenten

Het bestemmingsplan voor het CPO-project Den Hout maakt maximaal 28 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.

CPO-project Den Hout kan voorzien in woningvraag naar verschillende prijssegmenten

In het plan CPO-project Den Hout worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Uit het Woningbehoefte onderzoek Oosterhout (2023) blijkt een vraag naar dit woningtype in de gemeente Oosterhout. De woningen in CPO-project Den Hout bevinden zich in de middeldure 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). Voor middeldure en dure 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. CPO-project Den Hout 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 (€ 5.1.2.b 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 € 5.1.2.b (prijspeil 2023).
- 30% vrijesector huur of koop: huurwoningen vanaf € 5.1.2.e per maand en koopwoningen vanaf € 5.1.2.b (prijspeil 2023).

CPO-project Den Hout kan voorzien in woningvraag naar collectief particulier opdrachtgeverschap

Het CPO-project Den Hout voorziet in de mogelijkheid voor huishoudens om gezamenlijk met anderen een woning te (laten) bouwen middels collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit trekt bepaalde doelgroepen sterk aan. Binnen de marktregio heeft zo'n 5% van de verhuisgeneigde huishoudens hierin interesse. Nog eens 25% heeft hier mogelijk interesse in (bron: WoON2021). Van de totale vraag naar woningen (1.885 tot 3.515) betekent dit een vraag naar CPO van 90 tot 170. Wanneer we de potentieel geïnteresseerde huishoudens voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap meenemen dan is de vraag zelfs circa 560 tot 1.050. We taxeren dat er geen mogelijkheden zijn voor CPO-woningen in harde bestemmingsplannen (bron: gemeente Oosterhout). Dat betekent een resterende behoefte aan kavels voor CPO van minimaal 90 tot maximaal 1.050. Het voorgenomen plan kan dus in een ruime behoefte aan CPO voorzien.

Conclusie: woningbouw plan in lijn met de Ladder

- De 28 te realiseren woningen in het plan CPO-project Den Hout 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).
- Daarnaast ligt het plangebied (noordelijk deel) binnen bestaand stedelijk gebied.
- Daarmee is het plan in lijn met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Colofon

Datum: 14 december 2023

Projectnummer: 23.375

Opdrachtgever: Gemeente Oosterhout

Opdrachtnemer: 5.1,2,e

Adviseurs: 5.1,2,e & 5.1,2,e

5.1,2,e

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 5.1,2,e

5.1,2,e 6811 KA Arnhem

5.1,2,e

5.1,2,e

www.stec.nl