

NOTITIE

Onderwerp	Notitie Ladder duurzame verstedelijking Covida Oosterhout
Project	Woningbouw Lodewijk Napoleonlaan
Opdrachtgever	Gemeente Oosterhout
Projectcode	134222
Status	Definitief
Datum	12 oktober 2023
Referentie	134222/23-016.238
Auteur(s)	

Gecontroleerd door

Goedgekeurd door

Paraaf

Bijlage(n) -

Aan Gemeente Oosterhout -

Kopie - -

1 INLEIDING

De gemeente Oosterhout werkt samen met Thuisvester aan de realisatie van de 16 woonzorg appartementen aan de Jan Luikenstraat in de wijk Oosterheide in Oosterhout. Het initiatief zal in gebruik worden genomen door Covida, een ouderinitiatief dat een thuis biedt aan 16 mensen met een verstandelijke beperking. Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke 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.'

Deze notitie voorziet in de toepassing van de laddertoets. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende vragen:

Aard en locatie van het initiatief (hoofdstuk 2)

- is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- ligt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?
- wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Behoefte voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 3)

- is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In hoofdstuk 4 is de conclusie van de laddertoets opgenomen.

2 AARD EN LOCATIE VAN HET INITIATIEF

In deze paragraaf zijn de inhoudelijke kenmerken van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Het plan zoals in de tabel omschreven wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan de Ladder. De uitsnede van het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout Zuid 2017' is weergegeven in afbeelding 2.1.

Ligging plangebied

Het plan ligt in de gemeente Oosterhout, in de wijk Oosterheide;

- het plan ligt tussen de Jan Luikenstraat, de Lodewijk Napoleonlaan en de Melis Stokelaan;
- het plangebied heeft een omvang van circa 0,35 hectare;
- het plangebied ligt in een woongebied.

Huidig bestemmingsplan

- op de projectlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Oosterhout Zuid 2017', vastgesteld op 16 mei 2017;
- op de projectlocatie geldt enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied'.

Nieuw bestemmingsplan

- in het nieuwe bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied deels worden gewijzigd in 'maatschappelijk' met functieaanduiding 'zorgwoning';
- het plan bevat maximaal 16 zorgwoningen.

Afbeelding 2.1 Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017", projectlocatie rood omkaderd



2.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling / bestaand stedelijk gebied?

In de volgende paragrafen wordt geanalyseerd in hoeverre sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en in hoeverre het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2.1 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)'

De laddertoets is alleen van toepassing als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). Het planvoornemen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 16 woonzorgeenheden te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie;
- vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 16 woonzorgeenheden, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

2.2.2 'Bestaand stedelijk gebied (BSG)'

Als tweede onderdeel van de laddertoets dient getoetst te worden of de ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied (BSG). Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. 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.

Afbeelding 2.2 toont de ligging van de projectlocatie (luchtfoto en bestemmingsplan met de projectlocatie rood omlijnd). Hier is te zien dat het plangebied weliswaar in de huidige enkelbestemming 'groen' ligt, maar omringd wordt door diverse stedelijke functies. Direct grenzend aan het plangebied liggen woonfuncties en maatschappelijke functies. Daarnaast liggen er infrastructurele voorzieningen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Oosterhout ligt. Daarom is voor dit plan, conform de Ladder, geen extra motivering nodig ten aanzien van de locatiekeuze van het plan.

Afbeelding 2.2 Ligging planlocatie (luchtfoto links, vigerend bestemmingsplan rechts)



2.3 Het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om vervolgens de behoefte in beeld te kunnen brengen.

Het planvoornemen realiseert 16 woonzorgeenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. Het verzorgingsgebied van een dergelijk planvoornemen is lastiger te bepalen dan het verzorgingsgebied voor reguliere woningen. Zorgbehoevenden verhuizen namelijk vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van circa 10- 15 km. Om hier zoveel mogelijk aansluiting bij te vinden is de verzorgingsregio voor het initiatief voor de zorgwoningen afgebakend tot de subregio Breda e.o. (Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg, Zundert).

3 BESCHRIJVING VAN DE BEHOEFTE IN HET RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling en de behoefte aan het voorgenomen woonzorginitiatief.

3.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

In deze paragraaf wordt het planvoornemen getoetst aan de vigerende beleidskaders en de van toepassing zijnde behoefte aan woonzorgeenheden in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

3.1.1 Van toepassing zijnde beleidskaders

Rijk

Het Rijk vraagt in de 'Actielijn Wonen en Zorg' gemeenten, marktpartijen, burgers en woningcorporaties afspraken te maken over het realiseren van voldoende passend woningaanbod voor mensen met een zorgbehoefte. Als centraal thema wordt ingezet op het realiseren van vernieuwende woonvormen. Hiervoor heeft het Rijk een innovatieregeling voor nieuwe woonzorginitiatieven ingesteld. De Covida ontwikkeling voorziet in woningen voor zorgbehoevende mensen en draagt daarmee bij aan de ambitie op landelijk niveau.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant stimuleert in het 'Beleidskader wonen en werken' de realisatie en versnelling van nieuwe woonvormen, waaronder geclusterde en collectieve woningen. Het initiatief realiseert 16 zorgappartementen en draagt daarmee bij aan deze ambitie op provinciaal niveau.

Woondeal SRBT

De Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) erkent in haar regionale 'woondeal' dat het voor steeds meer mensen moeilijk is om een passende woning te vinden. Dit geldt met name voor mensen die afhankelijk zijn van specifieke zorg- of begeleiding. In de Woondeal SRBT worden samenwerkingen tussen gemeenten, corporaties en zorgaanbieders gestimuleerd.

Gemeente Oosterhout

Op gemeentelijk niveau is er aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals kwetsbare bewoners die voorheen in aanmerking kwamen voor begeleid/beschut wonen. Specifiek voor de wijk Oosterheide (locatie van het planinitiatief) ligt volgens de Omgevingsvisie Oosterhout 2024 en de Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 de opgave om meer diversiteit en woonkwaliteit te bieden. Momenteel is de woningvoorraad in deze wijk als eenzijdig te classificeren. De realisatie van 16 zorgappartementen draagt daarmee bij aan de diversificatie van de woningvoorraad binnen de wijk.

3.1.2 Behoeftte aan woonzorgeenheden binnen verzorgingsgebied

In deze paragraaf wordt de behoefte aan woonzorgeenheden voor het van toepassing zijnde verzorgingsgebied beschreven, waarna wordt gemotiveerd in hoeverre het plan voorziet in deze behoefte. Ten eerste wordt, op basis van openbaar toegankelijke data, ingegaan op de kwantitatieve behoefte. Vervolgens wordt de kwalitatieve behoefte nader beschreven.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van Covida, waarbij 16 woonzorg appartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwantitatieve behoefte. In de subregio Breda e.o. is in de komende jaren tot 2050 sprake van een verwachte bevolkingstoename.

In de subregio Breda e.o. is daarnaast sprake van een toename van de vraag naar beschermd wonen. Beschermd wonen wordt gedefinieerd als 'instellingsplaatsen met 24-uurs nabije zorg en bescherming', waaronder ook instellingsplaatsen, woongroepen en kleinschalige wooninitiatieven in het kader van de geestelijke gezondheidszorg vallen. De totale vraag naar beschermd wonen neemt toe van 2.750 plekken in 2025, naar 3.725 plekken in 2035 en 4.500 plekken in 2045. Uit de provinciale prognose (2020) blijkt dat het aanbod tot 2045 zich bijna moet verdubbelen om in de behoefte te kunnen voorzien¹. Voor de subregio Breda e.o. geldt dat er een opgave ligt om in de periode 2025-2034 en 2035-2044 respectievelijk 1000 en 750 woningen voor 'beschermd wonen' te realiseren om aan de woonzorgvraag te kunnen voldoen. Dit kan door het uitbreiden van bestaande instellingen, maar ook door nieuwbouwcomplexen voor intensieve of speciale zorg te realiseren. Op basis van de prognoses van de provincie Noord-Brabant is het huidige aanbod binnen de subregio Breda e.o. ontoereikend om in de (groeierende) vraag te voorzien (aanbod van ca. 1800 plaatsen en een vraag naar circa 2100 plaatsen). Dit maakt dat het Covida-initiatief om beschermde zorgwoningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van Covida, waarbij 16 woonzorg appartementen worden gerealiseerd, voorziet daarnaast ook in een kwalitatieve behoefte. Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden, vanwege de diverse wensen en behoeften van deze doelgroep. In het bijzonder geldt dat voor mensen met een verstandelijke beperking. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied door nieuw woonzorgaanbod te realiseren op een locatie met hoog wooncomfort (modern, ruim, met groen en water) en de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving.

4 CONCLUSIE

Op basis van de doorlopen Laddertoets kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief om 16 woonzorgeenheden te realiseren aan de Jan Luikenstraat te Oosterhout in lijn is met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonzorgeenheden voor beschermd wonen. De woningbehoefte naar dergelijke woonzorgeenheden is dusdanig groot, dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan naar woonzorgeenheden in de subregio Breda e.o.

¹ [De bevolkings- en woningbehoefteprognose | Noord-Brabant](#).