

Pagina 1 van 2

Aan: Maud Ketelaars
Van: C.J.M. van Haaren
Datum: 29 januari 2013
Betreft: Besoijen, programma-advies
Kenmerk: RSO/WZW/KvH

Verzoek

In Besoijen zijn bouwplannen in voorbereiding voor in totaal 163 huur appartementen waarvan 48 stuks 'zorg gerelateerd'. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van een Brede School. Ten aanzien van de geplande woningbouw wordt verzocht om een programma-advies. Deze memo voorziet hierin.

Woonprogramma

Analyse

- Locatie is gelegen in de woonwijk Besoijen, ruim 1500 woningen, net tegen het centrumgebied van Waalwijk aan.
- De huidige wijk Besoijen kent een mix van huurwoningen (33%) en koopwoningen (67%).
- Het woningareaal kenmerkt zich als redelijk gedateerd: 16% van vóór 1945, 45% tussen bouwjaar 1945 en 1969, 10% tussen 1970 en 1989, 16% tussen 1990 en 1994, en 13% vanaf 1995.
- De verhouding grondgebonden woningen versus niet grondgebonden woningen is in Besoijen 60% grondgebonden : 30% niet grondgebonden.
- Het Tweestedenziekenhuis is in de directe nabijheid gelegen van de onderhavige bouwlocaties Besoijen.

Te realiseren woningbouwinitiatief

- De locatie betreft een zogenaamde 'inbreidingslocatie'.
- Locatie de Poort: 48 appartementen (13 goedkope huur en 35 middeldure huur)
- Locatie Kasteellaan: 67 appartementen (57 middelduur en 10 dure huur)
- Locatie Pastorie: 48 zorgappartementen/groepswonen, huur
- Realisatie Brede school (geen woonbestemming)
- De bouwproductie binnen dit bouwplan kent naast de 48 zorgappartementen een goede mix voor wat betreft goedkope huur (13 stuks), middeldure huur (92 stuks) en dure huurappartementen (10 stuks)
- Parkeren wordt grotendeels in voorzien door nieuwe parkeerplaatsen op eigen (achter)terreinen, deels in combinatie met parkeerplaatsen nabij de Brede School (met name 's avonds) en door middel van enkele nieuwe parkeerplaatsen aan de openbare weg. Rekenkundig wordt voldaan aan te stellen parkeernormen.

Kaders

- De huidige planologische bestemming is afgestemd op van oudsher aanwezige maatschappelijke voorzieningen die inmiddels qua functie zijn achterhaald en met de sloop komen te vervallen.
- De beoogde woonbestemming past prima in de reeds bestaande wijk/woonomgeving.

- In de Woonvisie worden senioren en mensen met een zorgvraag genoemd als speciale aandachtsgroepen.
- Trend komende jaren: toenemende groep 65 plussers (vergrijzing) en komende 10 jaar nog een versnelde toename (in 2000 13%, in 2012 16% en in 2025 wordt verwacht 23%). Met het oog op deze (toekomstige) vergrijzing én een toenemende vraag naar huurwoningen/huurappartementen in plaats van koopwoningen/koopappartementen, past het aanbod in 'de markt'
- Trend nu al: meer éénpersoonshuishoudens (in alle leeftijdsgroepen) en minder gezinnen met kinderen (2000 28%, 2012 32% en in 2022 is de verwachting 35%). Vanuit dit gegeven steeds meer vraag naar appartementen in plaats van grondgebonden woningen.
- Starters op de koopmarkt hebben het momenteel extra moeilijk. Ten gevolge van de huidige crisis op de woningmarkt en het steeds moeilijker rond kunnen krijgen van een financiering voor een koopwoning kiezen ook jongeren steeds meer voor huur. Onderhavig bouwinitiatief voorziet derhalve ook aan de huidige behoefte aan woningen in de huursector.
- Beoogd segment is bruikbaar voor meerdere doelgroepen (starters, lage- en middeninkomens, deels duurdere huur, senioren en/of zorgbehoevend) en voldoet hiermee prima aan geoogde doelstelling in de Woonvisie.

Aandachtspunten

- Uitvoering van de appartementen als 'nul-treden-woningen' en 'levensloopbestendig' is gewenst
- Duurzaam bouwen mee nemen in de verdere uitwerking en realisatie
- Wellicht zijn er mogelijkheden om voor de appartementsgebouwen gezamenlijk met de voorzieningen voor de Brede School en het Tweesteden Ziekenhuis energievoorzieningen te realiseren.

Conclusie:

Het bouwinitiatief past binnen de bestaande beleidskaders wonen en verwacht wordt dat de realisatie zowel kwalitatief als kwantitatief voldoet aan de (toekomstige) 'vraag in de woningmarkt'.

29 januari 2013
Kees van Haaren
Beleidsmedewerker Wonen
Afdeling RSO/WZW.