

PROJECT



Een burgerinitiatief voor
duurzame woningen in het
centrum van Goirle

Inhoudsopgave

1. Project X.....	3
2. Wie zijn wij.....	4
3. Past in visie en beleid.....	5
4. Locatie en ontwikkeling.....	6
5. Woningtypen en ontwikkeling.....	7
6. Excellentie in duurzaamheid.....	11
7. Plan van Aanpak en Stappenplan.....	12
8. Tot Slot.....	13

1. Project X

Project X is de naam van een initiatief dat een groep inwoners van Goirle heeft bedacht voor een collectief plan om hun toekomstige woonwens te realiseren. De naam is bedacht tijdens de eerste ontmoetingen die deze groep had in 2018. Omdat op dat moment nog weinig bekend was over de definitie van een woonwens en een locatie, symboliseerde de letter X het beste.....het Grote Onbekende.

Project X heeft haar doelstellingen tijdens een gesprek met Wethouder Wonen, dhr. B. Schellekens op 29 juni 2018 reeds kenbaar gemaakt. Op 18 maart 2019 heeft een tweede gesprek plaats gevonden met de heren Schellekens en _____ waarbij de noodzaak om voldoende accent te geven aan het CPO bouwen in de Woonvisie centraal stond.

2. Wie zijn wij

De **drie initiatiefnemers** vertegenwoordigd in Project X zijn tussen de 65 en 75 jaar en wonen in relatief grote vrijstaande woningen op ruime percelen. Deze woningen passen niet meer in een toekomstige woonwens qua duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de omvangrijke zorg en onderhoud van huis en tuin.

De initiatiefnemers hebben in hun werkzame leven een ruime ervaring opgedaan in projectmanagement rollen in multi-disciplinaire teams bij complexe organisaties. Daarnaast hebben ze in het sociale en culturele domein in Goirle uitgebreide netwerken ontwikkeld en diverse bestuursfuncties bekleed.

Bij toevallige gesprekken over toekomstig wonen in Goirle bleek er een eenduidige toekomstige woonwens te bestaan. Al snel bleek ook dat er een voorkeur bestond om deze wens in een Collectief (CPO- plan) verband te realiseren.

Wij zijn:



De initiatiefnemers hebben in hun eigen uitgebreide netwerken en onder leeftijdgenoten in Goirle gepeild naar een toekomstige woonwens. Zij kwamen tot de conclusie dat er nu in 2019 naar schatting tussen de 30 en 40 mensen, alleen al in hun persoonlijke netwerken, met gelijke woonwensen rondliepen. Velen vinden het idee van CPO bouwen een aantrekkelijke gedachte.

Wij, de drie initiatiefnemers zijn dan ook van mening dat de in deze nota voorgestelde plannen met betrekking tot CPO-project in het centrum van Goirle snel opgeschaald kunnen worden tot een **CPO- vereniging** van 15 tot 20 serieuze gegadigden. Dit afhankelijk van de hoeveelheid en grootte van de beschikbare bouwkvavels.

Een nieuw op te richten CPO-vereniging zal een professionele CPO- begeleider inschakelen om het projectmanagement en het overleg met de belangrijke instanties, zoals de Gemeente, ter hand te nemen en te faciliteren.

3. Project X past in visie en beleid

Het voorgestelde plan voor de gebiedsontwikkeling van de centrum inbreidingslocatie past perfect in alle huidige beleids- en visienota die recentelijk zijn bekrachtigd op Landelijk, Provinciaal en Lokaal niveau.

Bestuursakkoord 2018 – 2022: Goirle acht een gezonde demografie op korte, middellange en lange termijn van groot belang. Goirle wil voor alle leeftijdsgroepen woningen die aansluiten bij de behoefte	✓
Bestuursakkoord 2018 -2022: Goirle wil graag aan CPO-projecten meer mogelijkheden bieden.	✓
Provincie N. Brabant en Woonvisie Goirle 2019: Kleinschalige inbreidingsprojecten prioriteren boven en naast grootschalige woningbouw door projectontwikkelaars.	✓
Begrotingsproblematiek 2020 en later: Inkomsten uit grondverkoop, kostenbesparing voor Mainframe en 't Loket door verhuizing naar efficiëntere behuizing.	✓
Tegengaan verloedering respectievelijk noodzakelijke opwaardering Centrum locatie.	✓
Gevoel van Goirle en Riel. Inspraakavonden voor inwoners in 2018. Prioriteit aan woningen voor senioren en starters.	✓
Gemeente Goirle steunt burgerinitiatieven.	✓
Ministerie van VWS heeft in april 2019 subsidie vrijgemaakt voor kleinschalige CPO-woonvorm projecten voor ouderen	✓
Brabants Manifest voor Samenwerking- getekend door Goirle in 2014. Verplichting tot samenwerking in projecten tussen gemeente en haar inwoners.	✓
Eén project-inclusief sociale woningbouw, CPO voor starters, CPO voor ouderen in grote variëteit van woningtype en zorgvraag. Breed politiek draagvlak.	✓

4. Locatie en ontwikkeling

Om plannen voor CPO-bouwen voor te bereiden respectievelijk te realiseren is de basisvoorwaarde dat er grond beschikbaar is of komt. Afgelopen jaren hebben de initiatiefnemers al of niet in samenwerking met de Gemeente gekeken naar de mogelijkheden. In het centrum van Goirle waren deze minimaal. Een centrum locatie is één van de voorwaarden voor de doelgroep ouderen. Zij willen immers dicht bij de centrale voorzieningen wonen.

Totdat zich ontwikkelingen in het centrum aandienen rond het gebied waar Mainframe en voormalige school de Wildert zijn gehuisvest. De discussie om de activiteiten van Mainframe elders onder te brengen lopen al jaren en de inmiddels verleende sloopvergunning voor de Wildert zijn de start en impulsen voor een toekomstige gebiedsontwikkeling.

Echter een meer integrale ontwikkeling met een andere locatie aan de Thomas van Diessenstraat is logisch. Het gebied genaamd 't Loket past uitstekend in een totale gebiedsontwikkeling van het centrum en levert synergiën op door een totaalplan van de twee locaties. Om een zo breed mogelijk woningbouwplan te ontwikkelen zou een samenwerking tussen een CPO-plan met de woningbouwcorporatie Leystromen tot een uniek project kunnen leiden. De eerste oriënterende gesprekken met de directie van Leystromen zijn in een positieve sfeer verlopen.

Een succesvol afgesloten samenwerking tussen Leystromen en een CPO-vereniging in Hilvarenbeek (Project Hof Zuiderbeek) kan als belangrijke inspiratiebron dienen.



Situatie ontwikkellocaties 't Loket, Mainframe en De Wildert

5. Woningtypen en ontwikkeling

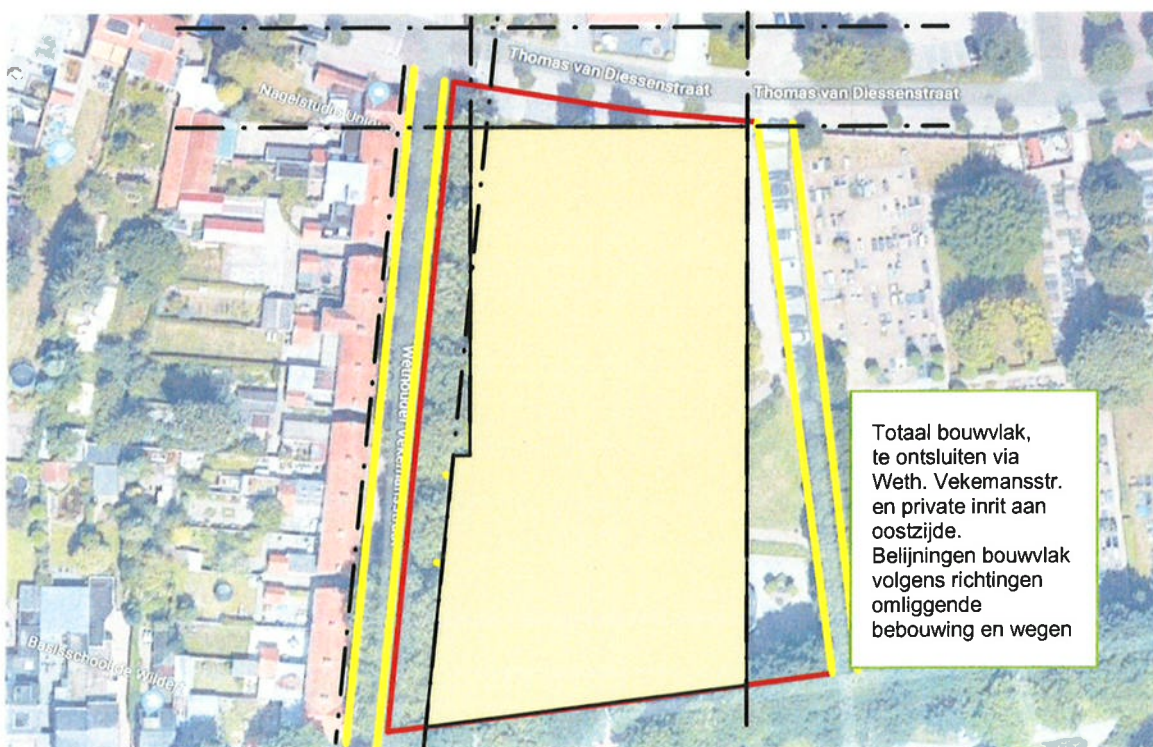
Om in het plan meerdere doelgroepen te huisvesten willen we de volgende woning categorieën specificeren en waarderen.

- De categorie koop: **starters en/of seniorenwoningen in het lagere/midden prijssegment** met een totale woonoppervlakte van 80 tot 100 m². Hier kunnen de starters woningen eventueel voorzien worden van een extra verdieping. Voor een efficiëntere extra ruimte oplossing.
- De categorie koop: **seniorenwoningen in het midden/hogere segment**, type patiowoningen eventueel zonder verdieping (i.v.m. levensloopbestendigheid). Met een woonoppervlakte van ca. 120 tot 140 m².
- De categorie huur: **eengezinswoningen en/of appartementen/studio's** in verschillende huursegmenten.

Met behulp van een lokaal en gerenommeerd architectenbureau (van den Hout & Kolen Architecten) dat bekend is met o.a. CPO-bouwen in de gemeente Goirle is een schetsplan voor het totale gebied gemaakt. Dit plan kan een belangrijke basis vormen voor een verdere gedetailleerde en zeer gevarieerde gebiedsontwikkeling.

Schetsplan ontwikkeling Centrum locaties

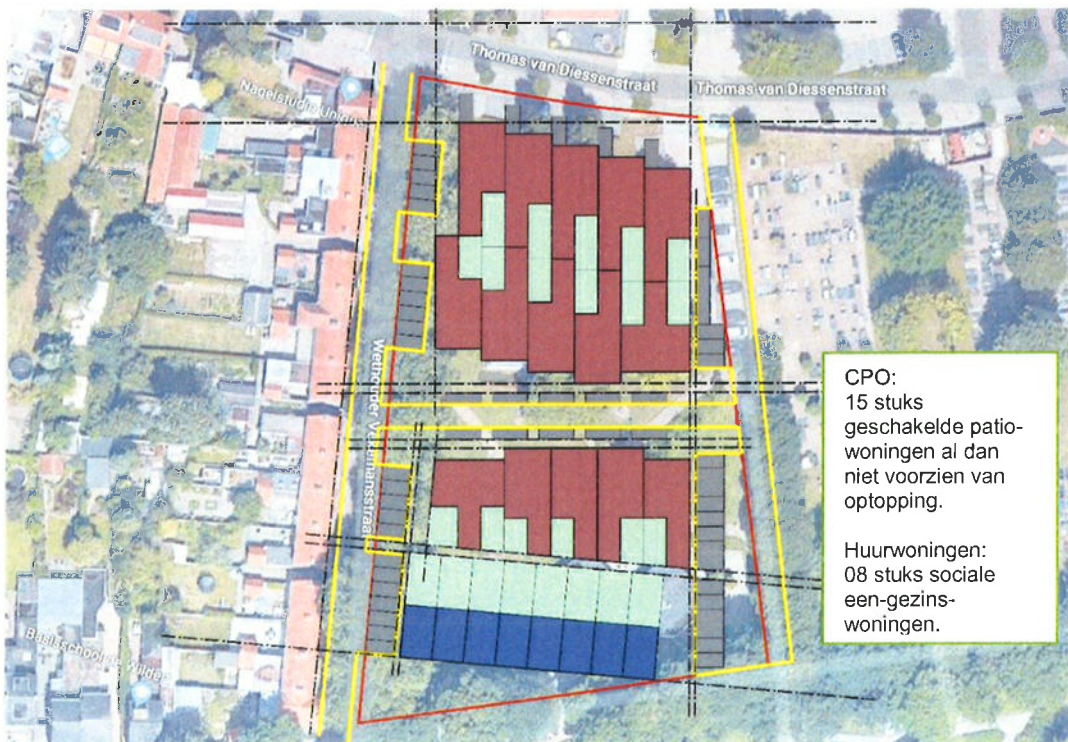
't Loket



Gebied 't Loket - Projectie bouwvlak en hoofdontsluiting

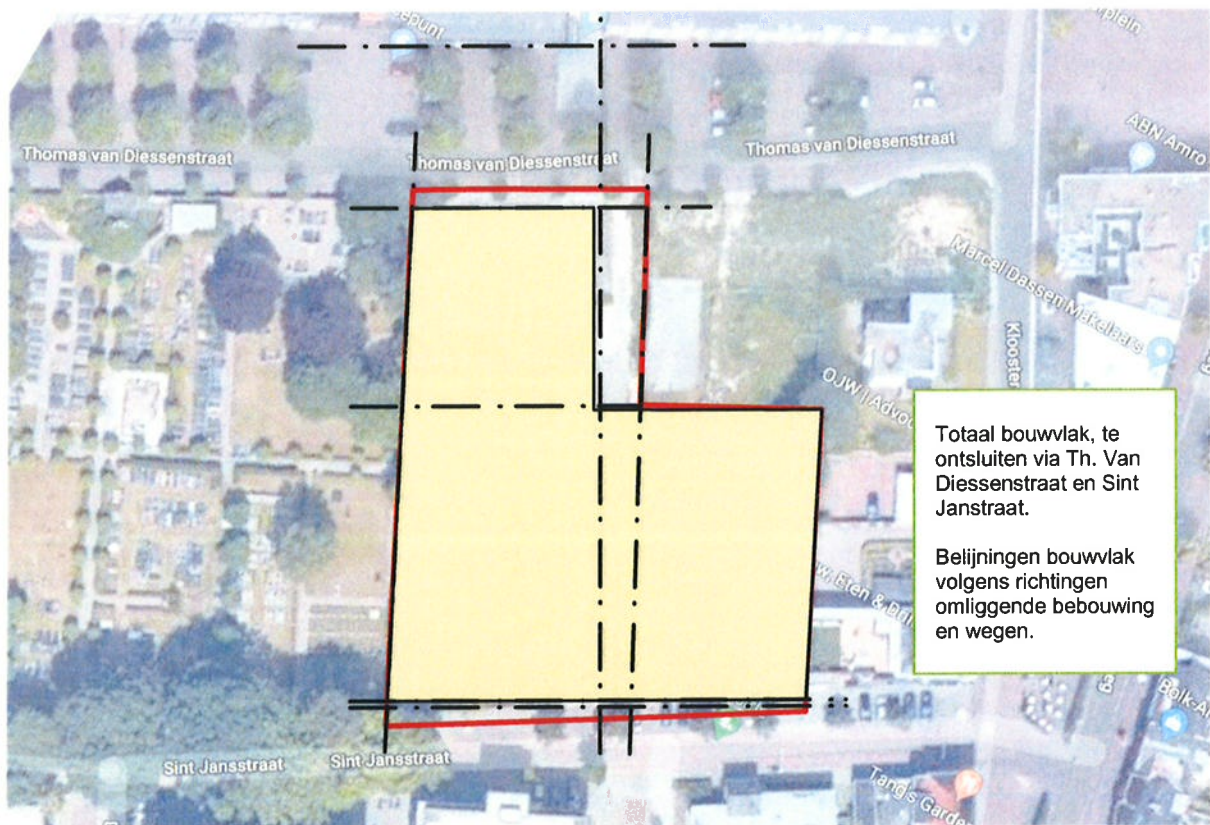


Gebied 't Loket - Differentiatie bebouwingsvlakken en secundaire ontsluitingen/parkeren

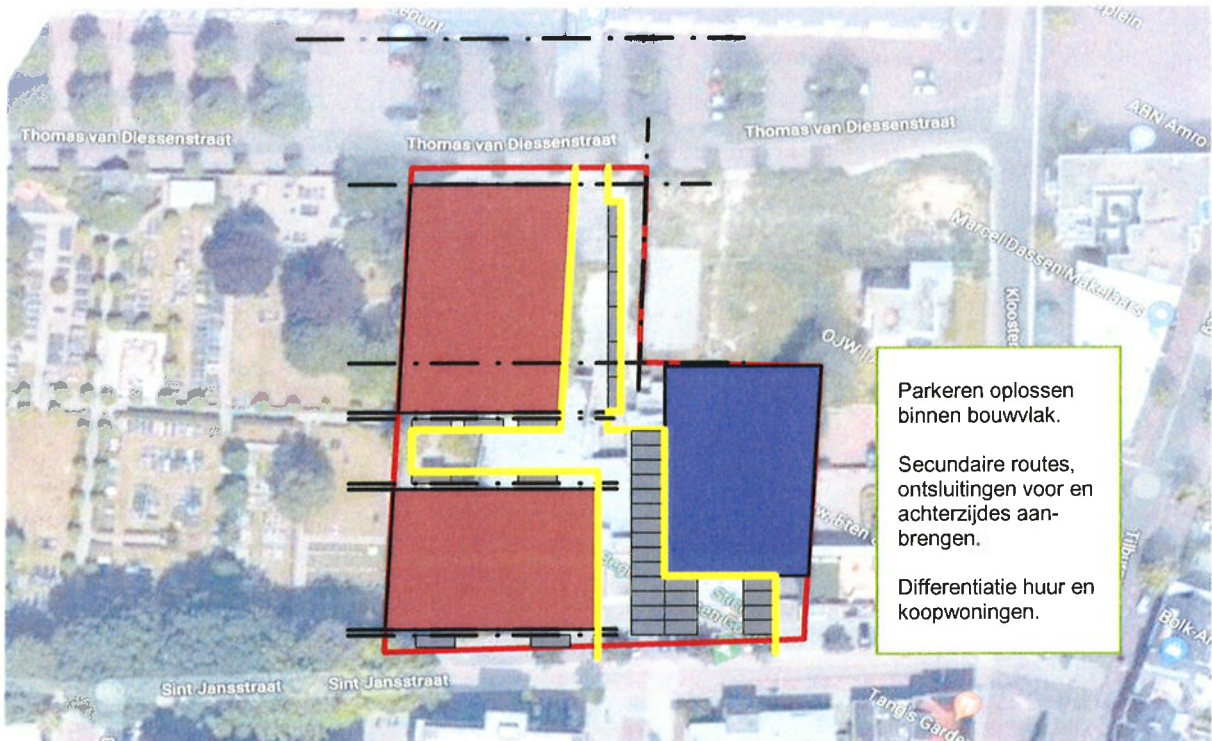


Gebied 't Loket – Gedifferentieerd verkavelingsplan

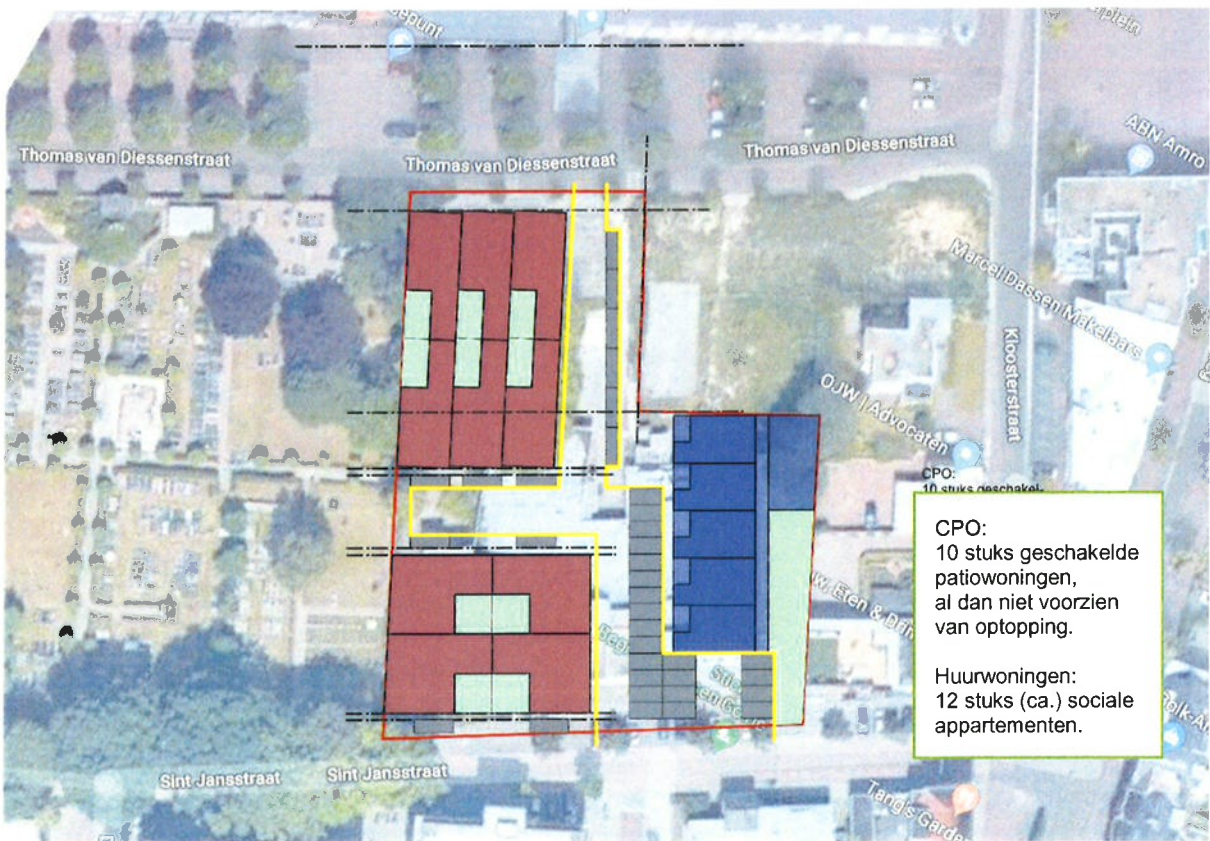
Mainframe-de Wildert



Gebied Mainframe - de Wildert - Projectie bouwvlak en hoofdontsluiting



Gebied Mainframe - de Wildert - Differentiatie bebouwingsvlakken en secundaire ontsluitingen / parkeren



Gebied Mainframe - de Wildert – Gedifferentieerd verkavelingsvoorstel

6. Excellentie in Duurzaamheid

Project X heeft tot doel de netto duurzaamheids-doelstellingen van de Gemeente Goirle te overtreffen door:

- Door de unieke samenwerking tussen twee partijen (CPO-vereniging en Woningcorporatie) kan één bouwplaats worden ingericht. Hierdoor kan de logistiek rond dit project aanzienlijk efficiënter verlopen waardoor minder bewegingen van verkeer en bouwmachines zal leiden tot **REDUCTIE VAN EMISSIES** (CO₂, NO_x en fijnstof) in de centrum omgeving.
- Bij de selectie van aannemers zal een belangrijk criterium zijn hoe de MVO-doelstellingen zullen worden toegepast qua **VEILIGHEID EN DUURZAAMHEID**.
- Bij het **ONTWERP** en de **MATERIAALKEUZE** zal de hoogste aandacht worden gegeven aan de meest duurzame alternatieven.
- De **DOORSTROMING** van bewoners van oudere en minder duurzame woningen naar zeer goed geïsoleerde nieuwbouwwoningen levert een positieve bijdrage. De nieuwe eigenaren van de “achtergelaten” woningen zullen een nieuwe investeringsimpuls geven aan de **ECONOMIE** en **DUURZAAMHEID**s agenda van Goirle.
- Senioren die verhuizen van relatief ‘onveilige’ naar moderne **LEVENSLIJP-
BESTENDIGE**-woningen zullen op langere termijn minder beroep doen op een **WMO-bijdrage**. Levensloopbestendige woningen zorgen er bovendien voor dat men langer zelfstandig kan blijven wonen.

7. Plan van Aanpak en Stappenplan

De realisatie van deze centrum locatie ontwikkeling is zeer ongewis omdat de belangrijkste stappen in het proces nog niet zijn genomen door de politiek. De Project X-initiatiefnemers zijn echter van mening dat het beter is hun plannen en suggesties voor dit gebied zo vroeg mogelijk kenbaar te maken.

Hierbij past uiteraard ook een Plan van Aanpak en Stappenplan.

Stap	Activiteit	Wie	Wanneer
1	Inleveren nota burgerinitiatief Project X bij Gemeente en Politiek	Initiatiefnemers Project X	December 2019
2	Presentatie/toelichting plan aan alle stakeholders in Politiek en Gemeente	Initiatiefnemers Project X	Q1 2020
3	Besluitvorming verhuizing activiteiten 't Loket en Mainframe naar CC Jan van Besouw en/of plint locaties in complex hoek Kalverstraat. Passend in bezuinigingsoperatie	B & W Goirle	Q2 – Q3 2020
4	Besluitvorming bestemmingsplan/ gebiedsontwikkeling	B & W Goirle	Q3 – Q4 2020
5	Opdracht ontwikkelen stedenbouwkundig plan. Aanname mix van sociale huur en CPO-initiatief	Gemeente en/of Extern bureau	Q1 - 2021
6	Slopen gebouwen, saneren gebied en bouwrijp maken	Gemeente Goirle	Q1 – Q3 2021
7	CPO-vereniging oprichten (via Notaris)	Initiatiefnemers Project X	Q1 2021 of eerder als noodzakelijk
8	Overeenkomst tussen CPO en Leystromen voor gezamenlijke locatie ontwikkeling	Project X en Leystromen	Q1 2021
9	Selectie architect, verdere voorbereidingen, groenplan, bewoners briefings, vergunningen, etc.	Allen	Q2/Q3 2021
10	Toewijzing en verkoop kavels	Gemeente (ism CPO)	Q4 2021
11	Selectie aannemer	Leystromen en CPO	Q4 2021
12	Start bouw – fase 1	Aannemer	Q2 2022
13 etc	<i>Wonen naar wens en behoefte groep inwoners Goirle</i>	<i>Allen</i>	<i>2023</i>

8. Tot slot

Project X - *Een burgerinitiatief voor duurzame woningen in het centrum van Goirle* – beschrijft een plan dat volledig past binnen de **WOONVISIE 2019** van de Gemeente Goirle. Geeft een antwoord op de oproep van de Gemeente tot het ontwikkelen van **BURGERINITIATIEVEN**. Beoogt een voor Goirle **UNIEKE SAMENWERKING** tussen een woningbouwcorporatie en CPO-bouwen. Draagt bij aan de **DUURZAAMHEIDSAGENDA** in de gemeente Goirle. Levert een positieve bijdrage aan de lopende **BEGROTINGSDISCUSSIE**. Kan rekenen op een **BREED POLITIEK DRAAGVLAK** gezien de grote variëteit aan woningtypen die het totale plan bevat.

Contact

Project X

