

### **Beantwoording schriftelijk gestelde vragen**

<b>Aan:</b>	Gemeenteraad
<b>Portefeuillehouder:</b>	Liselotte Franssen
<b>Vragen gesteld door:</b>	SP - Stijn van den Brekel
<b>Onderwerp:</b>	Vergadering 1 september
<b>Datum:</b>	1 september 2020

---

Op 23 augustus 2020 ontvingen wij vragen van SP - Stijn van den Brekel over onderwerpen van de vergadering van 1 september op basis van artikel 40 Reglement van Orde. Hieronder treft u de vragen aan, met het daarbij behorende antwoord:

#### Woningbouwprogramma 2019/2022

1. Wat gebeurt er als het bij nieuwe projecten onder de bouwopgave van 135 tot 345 woningen blijft, wordt er dan niet gebouwd?

*Antwoord: De bouwopgave voor de gemeente Goirle bedraagt 1365 tot 1575 woningen. Voor het overgrote deel van deze woningen, 1230 in totaal, zijn de plannen al vastgelegd in harde of gebonden capaciteit. Deze woningen zullen dus in de genoemde periode gebouwd worden. Dit zijn de locaties uit het schema op pagina 8. Daarnaast is er nog een woonbehoefte van 135 tot 345 woningen. Hiervoor moeten nog plannen worden gemaakt en/of overeenkomsten worden gesloten. De potentiële woningbouwlocaties bieden hiervoor ruimte. Voor 277 woningen geldt dat er initiatiefnemers (eigenaren) zijn voor de bouw van deze woningen. Daarnaast is er nog ruimte voor eventuele nieuwe initiatieven.*

2. Kunt u aangeven wat de exacte locaties zijn bij potentiële projecten?

*Antwoord: Ja, zie bijlage.*

3. Waarom staat de langparkeerplaats nabij Waterspoor niet bij potentiële locaties?

*Antwoord: De langparkeerplaats bij Waterspoor stond in het verleden als potentiële locatie in het woningbouwprogramma, maar is daarna niet meer als zodanig beschouwd omdat de locatie ruimtelijke beperkingen kent die de bouw van woningen bemoeilijken én omdat de gemeente dermate veel woningbouwlocaties had dat ze moest gaan prioriteren. In het concept-woningbouwprogramma hebben wij locaties opgenomen waarvan de initiatiefnemers de wens om woningen te bouwen bij ons kenbaar hebben gemaakt. Omdat wij met de ontwikkelingen van deze locaties kunnen voorzien in de woonbehoefte hebben wij*

*geen andere locaties opgenomen. Dit betekent niet dat de langparkeerplaats uitgesloten is van woningbouw.*

#### Hoek Kalverstraat

1. Waarom zijn de bouw van sociale huurwoningen financieel niet haalbaar?

*Antwoord:*

*Afhankelijk van het scenario waarvoor wordt gekozen, is de inpassing van sociale huurwoningen wel of niet haalbaar.*

2. Kan Leijstroomen niet meebetalen aan haalbaarheidsonderzoek, zij heeft er ook belang bij?

*Antwoord: Het haalbaarheidsonderzoek voor de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg vormt slechts een klein onderdeel van het totale onderzoek waar het raadsvoorstel om vraagt. Het haalbaarheidsonderzoek voor de Hoek Kalverstraat/Tilburgseweg is een voorwaarde die de gemeente heeft gesteld zodat we objectief kunnen bekijken hoe de plannen van Leijstroomen zoveel mogelijk aan kunnen sluiten bij de gestelde randvoorwaarden van de gemeenteraad. Daarom neemt de gemeente deze kosten ook voor haar rekening.*

3. Wanneer is haalbaarheidsonderzoek gereed?

*Antwoord: De verwachting is dat de haalbaarheidsonderzoeken eind 2020/begin 2021 gereed zijn.*

4. Worden plan X en andere CPO projecten ook betrokken bij haalbaarheidsonderzoek?

*Antwoord: Eerst zullen de haalbaarheidsonderzoeken worden uitgevoerd en randvoorwaarden voor de centrumlocaties worden opgesteld. Daarna zullen de bij ons bekende plannen, CPO-projecten en sociale woningbouw zeker bekeken en getoetst worden als potentiële invulling van de locaties.*

#### Boschkens 4c

1. Wat worden de prijzen van de woningen?

*Antwoord: Alle woningen in dit plan worden gebouwd in de prijscategorie > € 275.000,00 (duur). Wat de verkoopprijzen worden is bij de ontwikkelaar nog niet bekend.*

2. In het bestemmingsplan staat dat gestapelde bouw tot 16 meter is toegestaan, waarom is daar niet voor gekozen, dan hadden we beter tot doorstroming kunnen komen veel ouderen willen kleiner en goedkoper wonen?

*Antwoord: Omdat de locatie Boschkens 4 c op relatief grote afstand van voorzieningen ligt, is de locatie minder geschikt voor de bouw van seniorenwoningen. Senioren geven ook zelf aan dat zij dicht bij voorzieningen willen wonen.*

3. De ontwikkelaar wou meer woningen maar de gemeente wilden niet, waarom wou u niet?

*Antwoord: Deze stelling klopt niet. De ontwikkelaar heeft zelf een principeverzoek ingediend voor 22 grondgebonden woningen. Hiervoor heeft het college op 16-9-2016 een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan dit plan.*

#### Besouw

1. De Antea groep zegt in zijn Boom analyse bij paragraaf 4.1.3 het volgende: *Wanneer er voor wordt gekozen om de populieren aan de zuidwestzijde te behouden kan binnen een afstand van 20 meter geen nieuwbouw van wegen of gebouwen gerealiseerd worden. Daarnaast moeten sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen nabij deze bomen in geval van boombehoud onder begeleiding van een boomdeskundige (ETT) te worden uitgevoerd. Wie moest hierover besluiten?*

*Antwoord: Het stedenbouwkundig plan waar de boomeffectenanalyse ook onderdeel van uitmaakt is door het college vastgesteld. Onze groenspecialisten hebben de boomeffectenanalyse beoordeeld. Overigens worden de bomen die gekapt worden gecompenseerd binnen het plan.*

2. Het biodiversiteitsteam heeft hier meerdere malen voor gepleit maar de populieren zijn nu wel gekapt. Waarom is niet voor behoud gekozen?

*Antwoord: Voor het stedenbouwkundig plan is gekeken naar verschillende punten:*

- *Ecologie: beekloop 'De Ley' krijgt flauwe oevers om de ecologische waarde te vergroten.*
- *Waterhuishouding: De afwatering van de wijk gaat via de weg en de bermsloot naar de sloot. Het talud (waar de populieren staan) maakt onderdeel uit van de afwatering en bijbehorende hoogteligging.*
- *Groene kaart: Bij de ontwikkeling van het plan is al een afweging gemaakt voor het belang van de nieuwe wijk ten opzichte van de populieren. Het bouwen van de wijk weegt zwaarder dan het behouden van de populieren. Omdat de bomen niet op de Groene kaart staan, is er gekozen voor herplant van nieuwe bomen in de nieuwe wijk.*
- *De levensduur van populieren is beperkt. Over ongeveer 10 tot 20 jaar zijn de populieren aan het einde van hun levensduur, deze afweging is meegenomen bij het besluit tot het niet behouden van de populieren.*
- *Alternatieven zijn wel bekeken, rekening houdend met genoemde thema's. Die leverden economisch minder op en beperkten de mogelijkheid voor een ecologische inrichting.*

3. De 100 extra woningen die verdeeld worden op de zuidrand, moet er nog beslist worden over de prijsklasse en locatie?

*Antwoord: De 100 extra woningen heeft Gairle van Tilburg gekregen ivm de ontwikkeling van Bakertand. Van deze woningen zijn er 50 naar de Van Besouw locatie gegaan en 50 naar de Van Puijenbroek locatie. Hier is in 2019 al een besluit overgenomen, ditzelfde geldt voor de prijsklasse.*

4. In het huidige plan wordt bij koop niet gevarieerd gebouwd op prijsklasse en niet voor starters en senioren wat in de woonvisie 2011 en visie Zuidrand wel als uitgangspunt telde. De goedkoopste woning is 375.000 euro, de woningen daar onder is vooral behoefte aan in onze gemeente. Dit zal dus niet voor doorstroming zorgen. Waarom is niet gekozen voor goedkopere woningen onder de 3 ton?

*Antwoord: Het programma voor de locatie Zuidrand is getoetst aan het gewenste programma uit tabel 2 van de Woonvisie 2011 (Woonvisie pagina 20). Er is geconstateerd dat op deze locaties wordt voldaan aan de woonbehoefte, zoals is opgenomen bij de maatregelen bij doelstelling 10 van de Woonvisie (pagina 21). Het gaat daarbij om het totale programma van de Zuidrand. Het is correct dat de woningen in de goedkopere categorieën niet in de eerste fase worden gebouwd.*

5. Kan dat nog gewijzigd worden?

*Antwoord: Nee, zoals is opgenomen in de Woonvisie (pagina 21) waren de afspraken over het woningbouwprogramma voor deze locatie feitelijk al onherroepelijk toen de Woonvisie werd opgesteld.*

6. In de woonvisie Zuidrand staat dat de gaten in de EHS verbinding weg genomen moeten worden. De plannen met het bouwen van huizen aan de Leij en vlonders vullen de gaten niet. Is dat niet tegenstrijdigheid?

*Antwoord: In de Visie Zuidrand gaat het over de gehele zuidrand, dus het gebied Van Puijenbroek tot en met Van Besouw. De gaten in de EHS zijn ten zuiden van de locatie van Van Puijenbroek aanwezig en zullen met de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor die locatie ook weggenomen worden.*

7. In de visie Zuidrand staat dat op pagina 49: *Langs de oevers van de Nieuwe Leij wordt een ecologische verbindingzone ontwikkeld. De inrichting is gericht op amfibieën, libellen en vlinders. Dit betekent een zone van gemiddeld 25 meter langs de beekloop.* In het bestemmingsplan wordt bij de Leij woningen dit 5 meter met een vlonder en het overige wordt tuin. Daarnaast staat bij de visie op pagina 80 dat er aan beide zijde een natuurlijke looproute komt bij de Leij. Waarom is dit alles veranderd?

*Antwoord: Dit onderdeel gaat niet over de locatie Van Besouw, maar over de locatie ten zuiden van Van Puijenbroek. Overigens is de ecologische verbindingszone ten zuiden van de Van Besouw locatie een aantal jaar geleden al opnieuw ingericht en voldoet het gebied ten zuiden van Van Besouw hier al aan.*

8. Wat worden huurprijzen van de sociale huurwoningen in plan van Besouw?

*Antwoord: De huurprijzen liggen onder de huurtoeslaggrens (afgerond en prijspeil april 2020):*

- netto huur ca. € 640,00/mnd (onder 2<sup>de</sup> / hoge aftoppingsgrens).*
- daarnaast een energievergoeding van ca. € 45,00/mnd. voor de 12 extra (t.o.v. de bouwbesluiteis) PV-panelen.*

Bijlage: kaart met exacte bouwlocaties voor potentiële projecten