

CAPACITEITSBEREKENING POTENTIELE WONINGBOUWLOCATIES

Ten behoeve van de Afwegingsnotitie "Prioritering woningbouwlocaties" is de theoretische woningbouwcapaciteit van de verschillende potentiële woningbouwlocaties onderzocht. De gemeente Goirle heeft geen vastgesteld kader om deze capaciteit te berekenen. Daarom is een kleine studie gemaakt van kaders die door andere overheden worden gehanteerd.

Door ABF-Research is in opdracht van het Ministerie van VROM ten behoeve van de Nota Wonen 2000 een indeling gemaakt in 5 typen woonmilieu:

- Centrum-stedelijk
- Buiten-centrum
- Groen-Stedelijk
- Centrum-dorps
- Landelijk wonen.

Deze typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing. Deze indeling wordt door veel gemeenten, waaronder bijvoorbeeld onze buurgemeente Tilburg, gehanteerd als basis voor o.a. nieuwe woningbouwlocaties. Later is deze indeling nog verder verfijnd naar 10, 13 respectievelijk zelfs 25 woonmilieus. Bij elk woonmilieu hoort een gemiddelde woningdichtheid.

Tabel 1: Kenmerken van de tien woonmilieus

woonmilieu	appartementen.	vrijstaande woningen	dichtheid bebouwd ¹	woningdichtheid ²	gezinnen	hoog inkomen	student
centrum-stedelijk-plus	87%	1%	90	88	17%	9%	7%
centrum-stedelijk	51%	5%	42	45	20%	12%	7%
stedelijk vooroorlogs	64%	2%	50	59	25%	8%	6%
stedelijk naoorlogs compact	61%	2%	39	47	29%	6%	4%
stedelijk naoorlogs laagbouw	20%	7%	24	30	41%	11%	1%
groen-stedelijk	40%	9%	19	28	30%	13%	3%
kleinstedelijk	33%	7%	25	32	36%	9%	1%
kleinstedelijk-groen	35%	10%	18	24	31%	11%	1%
centrum-dorps	14%	21%	16	23	41%	12%	0%
landelijk wonen	9%	42%	8	17	40%	11%	1%
totaal	31%	15%	18	28	35%	10%	2%

¹ huishoudens per hectare bebouwd gebied

² woningen per hectare woongebied

In het kader van de Provinciale Woonvisie 2002 heeft ABF-Research een woonmilieutypering gemaakt van de gemeenten in Noord-Brabant. Daarbij is uitgegaan van de hiervoor aangegeven onderverdeling in 10 woonmilieus. De gemeente Goirle is daarbij als woonmilieu "Centrum-dorps" aangemerkt. De gemiddelde woningdichtheid in een dergelijk woonmilieu bedraagt volgens de woonmilieutypering van ABF-research gemiddeld 23 woningen per ha. Volgens de Demografische kencijfers per gemeente 2010 van het CBS bedraagt de woningdichtheid in de gemeente Goirle op dit moment gemiddeld 22,2 woningen per ha. Een classificatie als "centrum-dorps"-woonmilieu sluit daar op zich dus goed bij aan.

Wanneer op het niveau van de gemeente Goirle gekeken wordt, kan vastgesteld worden dat niet alle woongebieden binnen de gemeente hetzelfde woonmilieu hebben. Het centrum van Goirle kent als woonmilieu een heel ander karakter en dichtheid dan de woongebieden rond het centrum van Goirle. Goirle is weer duidelijk anders dan Riel. Een nader onderscheid is daarom te rechtvaardigen.

Om een eerste indicatie te hebben van de theoretische capaciteit van de potentiële woningbouwlocaties wordt in deze afwegingsnotitie daarom de volgende 3 deling gehanteerd:

- centrum Goirle: 25-30 won/ha
- woongebieden Goirle + centrum Riel: 20-25 won/ha
- woongebieden Riel + locatie De Bocht Goirle: 15-20 won/ha.

De locaties hoek Tilburgseweg-Kalverstraat Goirle, De Wildert Goirle, Dorpsplein Riel en De Bocht in Goirle zijn apart behandeld. Voor de locatie hoek Tilburgseweg-Kalverstraat Goirle is al een concreet bouwplan met een programma van 20 woningen uitgewerkt. Ook voor de locatie De Wildert Goirle zijn al verschillende ruimtelijke studies naar de invulling gemaakt, waaruit blijkt dat deze locatie ruimte biedt voor ca. 30 à 35 woningen. De locaties Dorpsplein Riel en De Bocht Goirle kunnen gelet op ruimtelijke kwaliteiten in relatie tot de overige woongebieden in Goirle c.q. Riel een hogere respectievelijk lagere dichtheid hebben.

In de volgende tabel is de theoretische woningbouwcapaciteit van de potentiële woningbouwlocaties weergegeven. Voor de bepaling van de oppervlakten van de locaties is gebruik gemaakt van Geoweb. Er is nog geen rekening gehouden met mogelijk aanwezige obstakels en/of belemmeringen zoals bestaande bebouwing, bomen, milieucirkels e.d..

Locatie	Opp. in m ²	Opp. in ha	Dichtheid	Woningbouwcapaciteit
Lopende projecten - in voorbereiding tot 2015				
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat Goirle	ca. 2000	0,2		20
Binnenhof Riel	ca. 13.000	1,3	15 - 20	20 - 26
Mogelijke toekomstige projecten Goirle				
De Bocht Goirle	ca. 37.000	3,7	10	37
Molenpark Goirle	ca. 21.500	2,15	20 - 25	43 - 54
Bergstraat Goirle	ca. 4800	0,48	20 - 25	10 - 12
Van Besouw Goirle	ca. 58.500	5,85	25 - 30	146 - 176
De Wildert Goirle (excl. Mainframe)	ca. 4.500	0,45		30 - 35
Hoge Wal Goirle	ca. 7.500	0,75	20 - 25	15 - 19
Havep Goirle (excl. villa)	ca. 60.000	6,0	25 - 30	150 - 180
Het Zorgcentrum Goirle	ca. 6.500	0,65	25 - 30	16 - 20
Kameleon Goirle (incl. sporthallen)	ca. 6.500	0,65	20 - 25	13 - 16
De Haspel - Regenboog (alleen Haspel)	ca. 6.500	0,65	20 - 25	13 - 16
Maria Boodschap Goirle	ca. 7.000	0,7	20 - 25	14 - 18
Mogelijke toekomstige projecten Riel				
Van Gorp-De Boer Riel	ca. 10.000	1,0	15 - 20	15 - 20
Transformatiegebied Riel Noord -zuidzijde Bels lijntje	ca. 71.000	7,1	15 - 20	107 - 142
Transformatiegebied Riel Noord -zuidzijde Bels lijntje	ca. 40.000	4,0	15 - 20	60 - 80
Vonderstraat Riel	ca. 6.500	0,65	15 - 20	10 - 13
Dorpsplein Riel	ca. 5.500	0,55	25 - 30	14 - 17
De Vonder (alleen gymzaal)	ca. 1.500	0,15	15 - 20	2 - 3
Dorpstraat Riel (vd Corput tuinmeubelen)	ca. 8.500	0,85	15 - 20	13 - 17
Totaal theoretische woningbouwcapaciteit				748 - 919

Met nadruk wordt opgemerkt dat de in de tabel aangegeven theoretische woningcapaciteit een indicatie betreft. Op het moment dat veel gestapelde woningbouw zal worden gerealiseerd, wat bijvoorbeeld in het Centrumplan De Hovel is gebeurd, kan de dichtheid (veel) hoger zijn. Lagere woningdichtheden zijn in een meer landelijk woonmilieu als Riel zeker aan de randen ook heel goed voorstelbaar.