

Raadsinformatie

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder Van Eijkeren
<i>Onderwerp</i>	Regionale woningbouwafspraken
<i>Datum</i>	16-12-09
<i>Afschrift aan</i>	Commissie Ruimte

.....

Inleiding

In de laatste jaren heeft de regio Breda-Tilburg, waarvan Goirle deel uitmaakt een grote bouwopgave gehad om het woningtekort te verminderen. Binnen de regio zijn hierover afspraken gemaakt.

Op dit moment moeten nieuwe afspraken worden gemaakt in regionaal verband. Op basis van de (concept) Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant krijgen deze afspraken een formeel karakter en vormen zij toetsingskader bij de beoordeling van bestemmingsplannen. Het is de bedoeling dat deze afspraken jaarlijks worden geëvalueerd / bijgesteld.

Woonbehoefte

De basis voor de regionale woningbouwafspraken vormt de woonbehoefte. Ook in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Kaders Volkshuisvesting' is 'bouwen naar behoefte' beleidsuitgangspunt.

Op basis van de woonbehoefte-prognose van de provincie is er binnen de gemeente Goirle behoefte aan 1055 woningen tot 2020. In het woningbouwprogramma van de gemeente Goirle dat in 2009 is vastgesteld zijn in totaal 1988 woningen opgenomen. Hiermee zou aan de behoefte worden voldaan tot 2030.

Dat het woningbouwprogramma op dit moment 'overvol' zit is niet alleen van belang voor de regionale afspraken. Wanneer (veel) meer gebouwd wordt dan de behoefte is, wordt er gebouwd voor leegstand. Ofwel de nieuwbouwwoningen worden niet verkocht, ofwel inwoners kunnen hun 'oude' woning niet verkopen. Dit is een ongewenste situatie die een aantal risico's met zich meebrengt. Op het moment dat er teveel woningen tegelijkertijd op de markt komen kan dit ertoe leiden dat plannen met elkaar gaan concurreren. Als binnen afzonderlijke projecten niet voldoende woningen worden verkocht kan dit er zelfs toe leiden dat ze niet worden gebouwd. Overprogrammering kan er daarom voor zorgen dat plannen vertragen of niet doorgaan waardoor er stagnatie optreedt en er zelfs een woningtekort ontstaat.

Het heeft daarnaast consequenties voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe woningbouwlocaties of bijvoorbeeld woningbouw op het Dorpsplein Riel in het kader van het IDOP is op dit moment geen ruimte in het woningbouwprogramma. Ook heeft de gemeenteraad het IHP voor scholen vastgesteld. Hierin zijn voornemens

opgenomen voor vervangende nieuwbouw van b.s. Kameleon te Goirle (locatie huidige sportpark of huidige locatie Tamboerstraat), vervangende nieuwbouw b.s. De Vonder te Riel (huidige locatie Goirleseweg) en vervangende nieuwbouw b.s. De Regenboog te Goirle (huidige locatie Grobbendonckpark en omgeving). Ter zake de vervangende nieuwbouw van b.s. Kameleon is het denkbaar/wenselijk dat de huidige peuterspeelzaal De Marmot in de St. Jansstraat wordt geïntegreerd in de vervangende nieuwbouw. De kosten van een nieuwe peuterspeelzaal zijn niet meegenomen in het IHP 2009-2016. Beoogd wordt deze voorziening te financieren uit opbrengsten van woningbouw op de huidige locatie. Voor basisschool De Regenboog is op dit moment in het IHP 2009-2016 geen vervangende nieuwbouw, maar renovatie in 2014 gepland. Wellicht nopen de technische staat van de nabij gelegen sporthal De Haspel, het vrijkomen van de locatie peuterspeelzaal De Hummeltjes aan de Henri Dunantstraat en andere inzichten omtrent noodzaak / wenselijkheid van renovatie dan wel vervangende nieuwbouw van De Regenboog op korte termijn tot een plan van geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Binnen deze context is woningbouw denkbaar dan wel noodzakelijk om een en ander te financieren.

Programma

Om te komen tot een realistisch programma en te komen tot regionale woningbouwafspraken is het op dit moment noodzakelijk om keuzen te maken in het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Goirle. Voor een aantal ontwikkellocaties betekent dit dat ze niet vóór 2020 ontwikkeld kunnen worden.

In overleg met de regio-gemeenten en de provincie is afgesproken dat de gemeente Goirle een aantal woningen meer mag bouwen dan op basis van de woonbehoefte noodzakelijk is. Daarbij is overeengekomen dat er nog nadere afspraken worden gemaakt over de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Op basis van de systematiek die regionaal wordt gehanteerd zou de gemeente Goirle na overleg met de provincie, 1.157 woningen mogen bouwen tot 2020. Ten opzichte van de woningbehoefte zijn dit ongeveer 100 woningen meer. In aanvulling daarop is afgesproken dat de gemeente Goirle tot 2020 een totaal van 1450 woningen mag bouwen. Dit zijn nog eens 300 woningen extra. In de bijlagen treft u een overzicht aan van de totale (voorlopige) woningbouwafspraken voor deze regio.

Deze regionale afspraken zullen jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Locaties

De locaties in het Goirlese woningbouwprogramma bevinden zich in verschillende ontwikkelfasen. Voor een aantal plannen is het bestemmingsplan al vastgesteld of in procedure gebracht, dit zijn de zogenaamde harde plannen. Voor andere plannen zijn al toezeggingen gedaan, overeenkomsten gesloten of verwachtingen gewekt. Hoewel hier planologisch gezien nog wijzigingen mogelijk zijn, kunnen deze door de gemeente waarschijnlijk niet worden afgedwongen zonder dat dit financiële consequenties heeft. Een aantal plannen bevindt zich in een pril stadium waardoor het mogelijk is om deze door te schuiven naar de periode na 2020 zonder dat dit (grote) financiële consequenties heeft voor de gemeente.

Op basis van het voorgaande heeft het college van burgemeester en wethouders een onderscheid gemaakt tussen plannen die vóór 2020 kunnen worden ontwikkeld en plannen die pas na 2020 aan de orde komen.

Ontwikkelingen vóór 2020

Locatie	ontwikkelaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015-2019	totaal
Fraterswoongebouw, Kloosterstraat	MK vastgoed	0	6						6
Oranjeplein	Heymans		21						21
Tilburgseweg / kalverstraat	Leyakkers				20				20
Boschkens-Sporenring	Amwonen	39							39
Boschkens-Sporenring	Raba Vastgoed	178							178
Boschkens-Middeleeuwen (Bospatio)	Van der Weegen	36							36
Boschkens-Maalsteen	Leyakkers	20							20
Boschens Oost Brede School	Leyakkers		16						16
Boschkens-Darenweg	Leyakkers					14			14
Boschkens fase 4	Leyakkers / Hautepen			34	96				130
Boschkens Surfplas (fase 5)	Bouwfonds ontwikkeling			80	80	31			191
Boschkens fase 6	Amwonen				80	43			123
Thomas van Diessenstraat -Kloosters	Leyakkers					10			10
Van Hogendarpplein	Van Schijndel / Van Wanrooy			71					71
Frankische Driehoek	Gemeente Gairle / Leyakkers			58					58
Fonkelsteenlocatie	Gemeente Gairle / Leyakkers					25			25
Vennerade	Leyakkers				33				33
Fabrieksstraat	Bat en Van Ham	4							4
Scheerdershofje	Hautepen	4							4
Locatie Sportpark	Gemeente Gairle						100	300	400
Fiel Zandeind	Mulders				6				6
Fiel Heisteeg	RvR, Van Wanrooy, gemeente			30	16	11			57
Fiel Vier Kwartieren III	Van der Weegen				42				42
Fiel Gemeentewerf	Startersvereniging Fiel, Leyakkers			30					30
Fiel inbreiding nabij Boerenschuur	BVR							75	75
							Totaal		1609

Ontwikkelingen na 2020

De ontwikkelingen die na 2020 nog kunnen plaatsvinden zijn onder te verdelen in een tweetal categorieën. Ten eerste de locaties waarvoor het tot dusver de bedoeling was om ze vóór 2020 te gaan ontwikkelen, maar die nu verschoven zullen worden. Het gaat daarbij om de volgende locaties.

Te verschuiven locaties	aantallen
De Bocht	36
Kerkstraat Van Besouw	130
Van Gorp- De Boer	28
Bergstraat	20
Molenpark	55
Totaal	269

Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie Kerkstraat Van Besouw eerder al stond gepland voor na 2018, maar dat door één van de eigenaren is aangegeven dat hij eerder wil ontwikkelen op deze locaties. De situatie op de markt en de woonbehoefte maken dit onmogelijk.

Voor een aantal andere locaties dat in het woningbouwprogramma 2009 is opgenomen geldt dat deze eerder al waren gepland na 2018 en nu in elk geval pas na 2020 kunnen worden ontwikkeld.

Na 2020	aantallen
Fiel transformatie gebied Noord fase	100
Vonderstraat	10
totaal	110

Of bovenstaande programmering ook daadwerkelijk in deze vorm gerealiseerd gaat worden is afhankelijk van de toekomstige woonbehoefte. Jaarlijks worden de regionale woningbouwafspraken geëvalueerd en zo nodig herzien. Daarnaast zal de gemeente Goirle begin 2010 een woonbehoefte-onderzoek uitvoeren. Ook wordt elke 4 jaar de woonbehoefteprognose van de provincie opnieuw vastgesteld. Afhankelijk van de behoefte kan in de toekomst het woningbouwprogramma nader worden ingevuld.

In relatie tot de regionale afspraken zijn er op dit moment nog steeds teveel woningen in het Goirlese woningbouwprogramma opgenomen. Het totale programma tot 2020 bedraagt op dit moment 1609 woningen. Op basis van de regionale afspraken mogen er slechts 1450 worden gebouwd. Concreet zijn er nog 159 woningen in het programma teveel opgenomen. Afgerond is dit 10%. Op dit moment vindt ons college het acceptabel om in het woningbouwprogramma deze overprogrammering op te nemen. In de komende jaren kan blijken dat bij de feitelijke ontwikkelingen nog van alles verandert. Ook de woonbehoefte zou kunnen veranderen. Gezien de lengte van de planperiode (10 jaar) acht ons college het acceptabel om met deze aantallen verder te gaan. Wel blijft het verstandig om nadrukkelijk in de programma's van vóór 2020 te bezien of aantallen omlaag kunnen en of verdere fasering kan worden aangebracht. Dit is zeker aan de orde wanneer de realisatie van met name, het sportpark, in het geding zou zijn. Immers gaat het hierbij om een ontwikkeling die binnen het totale programma van grote betekenis is. Met aanpassing van woningaantallen en fasering kan in een aantal gevallen tevens de kwaliteit van ontwikkelingen worden verhoogd waardoor de verkoopbaarheid beter is. Ook kan eventueel ruimte worden geschapen voor mogelijke of noodzakelijke nieuwe ontwikkelingen.

Het totale woningbouwprogramma komt er dan als volgt uit te zien.

woningbouwprogramma totaal na verschuiving										
Locatie	totaal aantal woningen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015-2019	2020 ev	
Fraterswoongebouw, Kloosterstraat	6	0	6							
Oranjeplein	21		21							
Tilburgseweg / kalverstraat	20				20					
Boschkens-Sporenring	39	39								
Boschkens-Sporenring	178	178								
Boschkens-Middeleeuwen (Bospatio)	36	36								
Boschkens-Maalsteen	20	20								
Boschkens-Darenweg	14					14				
Boschens Oost Brede School	16		16							
Boschkens fase 4	130			34	96					
Boschkens Surfplas (fase 5)	191			80	80	31				
Boschkens fase 6	123				80	43				
Locatie De Bacht	36					0			36	
Thomas van Diessenstraat -Kloosterstraat	10					10				
Van Hogendorpplein	71			71						
Frankische Driehoek	58			58						
Fonkelsteenlocatie	25					25				
Locatie Molenpark (Van Raessel)	55								55	
Vennerode	33				33					
Fabrieksstraat	4	4								
Scheerdershofje	4	4								
Locatie Sportpark	400						100	300		
Locatie Bergstraat	20								20	
Locatie Kerkstraat (fabrieksterrein Van Besouw)	130						0		130	
Riel Heisteeg	57			30	16	11				
Riel Vier Kwartieren III	42				42					
Riel Gemeentewerf	30			30						
Riel inbreiding nabij Boerenschuur	75							75		
Riel Van Gorp / De Boer	28								28	
Riel Zandeind	6				6					
Riel transformatie gebied Noord fase 1	100								100	
Vonderstraat	10								10	
Totaal	1988	281	43	303	373	134	100	375	379	1988

.....