

Prioritering woningbouwlocaties 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusie

Inleiding

- 1. Woonvisie**
- 2. Woonbehoefte**
- 3. Bouwruimte**
- 4. Prioritering**

Bijlagen

Bijlage 1	Woonvisie gemeente Goirle 2015
Bijlage 2	Woonbehoefte onderzoek 'Hart van Brabant'
Bijlage 3	Notitie achtergrond en kaders
Bijlage 4	Potentiële locaties, toetsing aan de Woonvisie

Samenvatting / conclusie

In de notitie wordt allereerst inzichtelijk gemaakt wat de bouwruimte van de gemeente is voor de komende tien jaar en in hoeverre deze als is ingevuld op locaties waarvoor de plannen concreet zijn. Dit zijn locaties waarvoor al een bestemmingsplan of intentieovereenkomst is. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen 'Harde plancapaciteit', 'gebonden plancapaciteit' en 'vrije bouwruimte.

Plannen in harde capaciteit:

- Boschkens fase 4a, fase 5 en fase 6;
- Heisteeg;
- Basisschool de Vonder;
- Dorpsplein Riel;
- Individuele verzoeken / kleine locaties in kern Goirle en kern Riel;

Plannen in gebonden capaciteit:

- Locatie De Bocht;
- Vonderstraat Riel;
- Zuidrand;
- Hoek Kloosterstraat-Thomas van Diessenstraat
- Individuele verzoeken / kleine locaties in kern Goirle en kern Riel;

In de regionale woningbouwafspraken is afgesproken dat maximaal 70% van de totale bouwopgave in harde capaciteit vast wordt gelegd. Om de risico's voor de gemeente te beperken is er daarnaast voor gekozen om maximaal 100% van de bouwopgave vast te leggen in harde en gebonden plancapaciteit samen. Van de ruimte die daarna over blijft kan 130% van de totale bouwopgave prioriteit krijgen, op basis van de aanname dat in de loop van de tijd plannen kunnen vertragen of vervallen. Het is noodzakelijk om meer plannen in ontwikkeling te hebben om te garanderen dat in de woonbehoefte kan worden voorzien. In cijfers ziet dit er op dit moment als volgt uit:

Woningbouwopgave	905
Harde capaciteit (incl. In aanbouw)	401
gebonden capaciteit	264
Restant te realiseren	240
Restant bouwruimte (tot 130%)	312

Daarna worden de potentiële woningbouwlocaties (voor zover deze nu bekend zijn bij de gemeente) in beeld gebracht. Per locatie wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden die deze locaties heeft om te voorzien in de woonbehoefte. Ook wordt per locatie gekeken wat de stedenbouwkundige mogelijkheden en onmogelijkheden zijn en wordt bekeken of met de ontwikkeling van de locaties andere beleidsdoelen kunnen worden bereikt. Dit alles is opgenomen in de notitie 'Toetsing aan de criteria van de Woonvisie'(bijlage 1).

Om de afweging te maken welke potentiële woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen, 3 stappen gezet.

Stap 1: Kan op de potentiële bouwlocatie worden voorzien in de woonbehoefte?

Stap 2: Past een ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame Stedenbouw?

Stap 3: Zijn er andere beleidsdoelen waardoor de ontwikkeling van de locatie voor de gemeente van belang is?

Het doorlopen van deze stappen leidt tot de prioritering. Voorgesteld wordt om de komende tien jaar de volgende nieuwe locaties prioriteit te geven bij ontwikkeling:

- Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat;
- Boschkens fase 4 (gedeeltelijk);
- Zuidrand (gedeeltelijk);
- De Wildert Goirle;
- Zorgcentrum Goirle;
- Rabobank;
- Vijf Bogen;
- Kleine initiatieven kern Goirle en Riel.

Tot slot worden in de notitie nog enkele criteria gegeven waaraan nieuwe initiatieven op basis van gemeentelijk beleid, sowieso moeten voldoen.

De regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks opnieuw gemaakt. Jaarlijks wordt daarvoor de bouwopgave opnieuw berekend op basis van de bevolkings-en woningbehoefteprognose van de provincie, waarbij de tienjaarsperiode een jaar opschuift. De gerealiseerde woningen van het afgelopen jaar worden in mindering gebracht, en de berekende groei van het aantal woningen voor het opvolgende jaar worden erbij opgeteld. Daarnaast vinden voortdurend ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de woonbehoefte, de woningmarkt en de ontwikkelingen in specifieke woningbouwontwikkelingen. Dit alles maakt dat ook de notitie prioritering jaarlijks geactualiseerd moet worden.

Inleiding

Goirle kent veel potentiële woningbouwlocaties, initiatieven en woningbouwplannen. Bij woningbouw heeft de gemeente 'bouwen naar behoefte' als uitgangspunt. In de provinciale bevolkings-en woonbehoefteprognose is de woningbouwopgave voor de gemeente Goirle berekend. De regionale woningbouwafspraken, die jaarlijks worden gemaakt, zijn gebaseerd op deze bouwopgave. De woningbouw mogelijkheden op de potentiële locaties in de gemeente Goirle zijn groter dan de behoefte en de bouwruimte die hieruit voorkomt. Dit betekent dat de gemeente Goirle de mogelijkheid heeft om, die locaties prioriteit kan geven, waar het beste kan worden voorzien in de woonbehoefte en / of andere ambities of beleidsdoelen kunnen worden waargemaakt.

In 2012 heeft de gemeente een prioriteringsnotitie vastgesteld waarin is vastgelegd welke potentiële woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen bij de uitvoering. Ook in die prioritering was 'bouwen naar behoefte' het uitgangspunt. In de afgelopen jaren is deze jaarlijks geactualiseerd waarbij een stand van zaken is gegeven van de voortgang in de geprioriteerde projecten. Sinds 2012 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd. De crisis op de woningmarkt lijkt ten einde en er wordt weer meer gebouwd. Regionale en landelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering, leegstand, veranderingen op de financiële markten en in de arbeidsmarkt hebben invloed op de woningmarkt. Ook zijn in het afgelopen jaar de Woningwet en de Huisvestingswet gewijzigd. Al deze ontwikkelingen hebben effect op de woonbehoefte, de woningmarkt en dus op de vraag wat voor woningen, waar, gebouwd zouden moeten worden.

In de Woonvisie 2015 heeft gemeente Goirle opnieuw besloten dat 'bouwen naar behoefte' uitgangspunt moet zijn bij nieuwbouwt ontwikkelingen. Op dit moment opnieuw afgewogen welke potentiële woningbouwlocaties het meest geschikt zijn voor bouwen naar behoefte en / of prioriteit moeten krijgen voor het bereiken van andere doelen van de gemeente Goirle. In deze notitie voor is gekozen om met de kennis van nu te kijken welke projecten en locaties prioriteit zouden moeten krijgen voor het voorzien in de woonbehoefte voor de komende jaren. Hierbij zijn projecten die in de vorige ronde zijn geprioriteerd, maar waar in tussentijd geen verder ontwikkeling heeft plaatsgevonden, opnieuw tegen het licht gehouden. Omdat de woningmarkt voortdurend in beweging is, zal deze notitie jaarlijks worden geactualiseerd.

Onderzoeksvraag

In deze notitie wordt antwoord gezocht op de vraag welke woningbouwlocaties in de komende jaren prioriteit moeten krijgen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om te komen tot deze afweging en een prioritering te kunnen maken zijn in de Woonvisie gemeente Goirle 2015 de criteria, en de volgorde van deze criteria, vastgesteld waaraan de potentiële locaties moeten worden getoetst. Het gaat daar bij om de volgende criteria:

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Duurzaam ruimtegebruik
 - Leegstand;
 - Bestaand stedelijk gebied;
- Nut en noodzaak van andere beleidsdoelen;

De nu bekende potentiële woningbouwlocaties worden gewogen op grond van deze criteria. Op basis hiervan wordt inzichtelijk welke locaties prioriteit moeten krijgen binnen de beperkte bouwruimte die de gemeente heeft.

1. Woonvisie gemeente Goirle 2015

In december 2015 heeft de gemeente Goirle de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. De Woonvisie is een afwegingskader voor beleidskeuzes en legt relaties tussen wonen en andere beleidsterreinen. Nieuwbouw wordt in de Woonvisie beschouwd als middel om doelen en ambities te bereiken en als middel om invulling te kunnen geven aan geconstateerde tekorten in de woningvoorraad. Het uitgangspunt voor nieuwbouw is daarom 'bouwen naar behoefte'.

Voor de afweging welke woningbouwlocaties prioriteit moeten krijgen binnen de beperkte bouwruimte die de gemeente heeft, is in de Woonvisie opgenomen dat de locatie moet worden getoetst aan de volgende criteria:

- Wordt er op de locatie invulling gegeven aan een geconstateerde woonbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
- Voldoet de locatie aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking?
 - Is sprake van leegstand?
 - Gaat het om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied;
- Is er vanwege andere beleidsdoelen nut en noodzaak om een locatie in ontwikkeling te nemen?
(bijvoorbeeld: stedenbouw, cultuurhistorie, grondpositie en sturingsmogelijkheden, welzijnsdoelen).

In de Woonvisie 2015 zijn ook andere doelen opgenomen. Bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg en duurzaamheid, dit zijn uitgangspunten / randvoorwaarden bij alle ontwikkelingen. De gemeente wil een duurzame woningvoorraad. Duurzaamheid betekent daarbij niet alleen de wijze waarop de woningvoorraad het milieu belast, maar ook de bruikbaarheid van de woningvoorraad op de langere termijn. Voor de invulling van nieuwbouwlocaties betekent dit dat niet alleen moet worden gekeken naar de actuele woonbehoefte, maar ook naar de vraag in hoeverre de beoogde woning ook in de toekomst aansluit bij woonwensen en behoeften van woonconsumenten. Voor deze notitie worden deze doelen verder buiten beschouwing gelaten. Deze doelen gelden voor alle ontwikkelingen in deze notitie als randvoorwaarde bij verdere ontwikkeling.

2. Bouwruimte

Hoeveel woningen gemeente Goirle in de komende jaren mag bouwen wordt jaarlijks vastgelegd in de Regionale Woningbouwafspraken. Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings-en woonbehoefte prognose die elke 4 jaar door de provincie wordt gemaakt.

Algemene kaders

Provinciale bevolkings-en woonbehoefteprognose

De meest recente prognose is vastgesteld in oktober 2014. Voor de gemeente Goirle is voor de periode 2015-2024 een woningbouwopgave berekend van 775 woningen. Dit aantal is niet slechts gebaseerd op groei van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Goirle, maar houdt mede rekening met migratie of vestiging van inwoners vanuit de regio of elders. Toestroom van vluchtelingen maakt onderdeel uit van deze prognose. In de loop van 2016 zal de provincie een nieuwe prognose maken. Waarschijnlijk is deze prognose begin 2017 beschikbaar.

Bouwopgave vanuit de Regionale Woningbouwafspraken

De regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Midden Brabant. De berekende woningbouwbehoefte uit de prognose van de provincie is het uitgangspunt. Naast invulling van deze behoefte zijn in 2009 sub-regionale afspraken gemaakt. Hierbij zijn tussen de gemeenten Tilburg, Dongen, Oisterwijk en Goirle afspraken gemaakt waarbij een deel van de woningbouwopgave van de gemeente Tilburg invulling krijgt in de andere gemeente. Voor Goirle betekende dit een ophoging van de aantallen met 300 woningen. Van deze 300 'extra' woningen heeft de gemeente Goirle er inmiddels 170 gerealiseerd. De overige 130 woningen mogen nog tot 2019 worden gebouwd. Na 2019 vervallen deze sub regionale afspraken.

Dit betekent dat de gemeente Goirle in de periode 2015-2024 in totaal **905 woningen** mag opleveren.

De regionale afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij wordt steeds opnieuw de termijn een jaar opgeschoven. De woningen die inmiddels zijn opgeleverd tellen niet langer mee en de beoogde groei van de voorraad voor het eerstvolgende jaar komt er bij. Voor de jaren tot 2030-2014 wordt nog een woningbouwopgave voor de gemeente Goirle voorspeld al zal de groei van de woonbehoefte (aantal benodigde nieuwe woningen per jaar) gaan afnemen. De bouwruimte wordt daarom jaarlijks opnieuw berekend.

Overige uitgangspunten vanuit de Regionale Woningbouwafspraken

Naast de absolute aantallen, zijn in de woningbouwafspraken uitgangspunten opgenomen die voor de prioritering van de locaties van belang zijn. Het gaat daarbij om de volgende uitgangspunten:

- In de tienjaarsperiode mag 100% van de totale bouwopgave worden gerealiseerd.
- In de gemeentelijke bouwprogramma's wordt, om te voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking, flexibiliteit ingebouwd door maximaal 70% van de bouwopgave vast te leggen in harde plancapaciteit.
- Gemeente mogen onderling programmaruimte uitwisselen op basis van kwalitatieve overwegingen.
- Ruimte voor Ruimte woningen tellen niet mee in de afspraken.
- Het programma wordt niet vooraf opgehoogd met sloop, maar dat wanneer binnen een ontwikkeling aantoonbaar is dat binnen het plan woningen worden gesloopt, het aantal terug te bouwen woningen niet wordt meegenomen in de woningbouwopgave'
- Ook wanneer niet-zelfstandige woningen worden omgezet in zelfstandige woningen, wordt dit aantal terug te bouwen woningen niet wordt meegenomen in de woningbouwopgave;
- Inbreiding (met name bij leegstand) gaat voor uitbreiding gaat.

Definities

Op basis van de beschreven uitgangspunten kan de bouwruimte die de gemeente Goirle dit moment nog heeft worden berekend. Daarbij moeten de volgende definities worden vastgesteld:

Harde plancapaciteit

Een plan wordt als 'hard' beschouwd op het moment dat er een concrete bouwtitel is in het bestemmingsplan of er met toepassing van een projectafwijkingsbesluit een omgevingsvergunning is afgegeven. Dit is het moment waarop de gemeente geen invloed meer heeft op de vraag of de woningen gebouwd worden. Als een aanvrager vergunning aanvraagt die hierin past, is de gemeente verplicht deze te verlenen.

Gebonden plancapaciteit

Er is sprake van gebonden plancapaciteit wanneer het college heeft besloten tot;

- *het starten van de benodigde ruimtelijke procedure om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken en / of;*
- *het aangaan van een intentie overeenkomst voor ontwikkeling van de locatie.*

In deze categorie zijn de plannen opgenomen waarvoor de gemeente al vergaande onderhandelingen heeft gevoerd over de realisatie van woningen. Om die reden kan de gemeente niet meer vrijblijvend afzien of afwijken van de voorgenomen ontwikkelingen. Deze plannen kennen nog wel een mate van flexibiliteit. Er is ruimte voor onderhandeling en wijziging van de plannen. Hiermee kunnen bijvoorbeeld aanpassingen plaatsvinden als de woonbehoefte veranderd. Stoppen met deze plannen betekent over het algemeen dat dit voor de gemeente financiële consequenties heeft.

Vrije bouwruimte

De vrije bouwruimte is de ruimte die over is binnen de woningbouwafspraken nadat de harde plancapaciteit en de gebonden plancapaciteit zijn afgetrokken van de totale woningbouw opgave.

De vrije bouwruimte is waar de prioriteringsnotitie voor bedoeld is. Door prioritering van de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente, kan worden afgewogen hoe op de beste manier deze vrije bouwruimte kan worden ingevuld op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie.

Berekening vrije bouwruimte gemeente Goirle

Op basis van de eerder beschreven uitgangspunten en definities kan de vrije bouwruimte als volgt worden berekend.

Totale bouwruimte - harde plancapaciteit - gebonden capaciteit = vrije bouwruimte

In de volgende tabel zijn de ontwikkelingen met aantallen op een rij gezet. Hierbij moet worden opgemerkt dat de aantallen zoals deze zijn opgenomen in de categorie 'harde plancapaciteit' niet meer wijzigen. Binnen de aantallen van de 'gebonden capaciteit' zijn de aantallen uit besluitvorming of een overeenkomst opgenomen. Mogelijk vinden in de toekomst nog wijzigingen plaats.

Harde plancapaciteit	
Boschkens fase 4 a	80
Boschkens fase 5	133
Boschkens fase 6	122
Heisteeg	36
Dorpsplein Riel	10
Basisschool De Vonder	5
Individuele verzoeken / kleine locaties	15
Totaal	401

Gebonden capaciteit	
Locatie De Bocht (Boschkens fase 7)	15
Vonderstraat Riel	17
Zuidrand	190
Hoek Kloosterstraat Th. van Diessenstr.	22

Individuele verzoeken / kleine locaties	20
Totaal	264

Conclusie:

Woningbouwopgave	905
Harde capaciteit (incl. In aanbouw)	401
gebonden capaciteit	264
Vrije bouwruimte	240

Invulling en omzetting van beschikbare capaciteit

Op basis van de regionale woningbouwafspraken, mag 70% van de totale bouwplannen worden omgezet in harde capaciteit. Maximaal 100% mag uiteindelijk worden gerealiseerd. Om geen (financiële) risico's te lopen, is het uitgangspunt dat het totaal van de harde en de gebonden capaciteit niet hoger is dan 100%.

Voor dit moment betekent van gebonden capaciteit nog voor 233 woningen kan worden omgezet in harde capaciteit.

Omdat in de loop der tijd plannen wijzigen, vertragen of zelfs komen te vervallen, is het van belang dat de gemeente voldoende plannen in onderzoek / ontwikkeling heeft om uiteindelijk te voldoen aan de bouwopgave. Om die reden moeten in de prioritering voor meer dan 100% van de bouwruimte plannen worden geprioriteerd en onderzocht. Om die reden wordt er voor gekozen om binnen de vrije bouwruimte tot 130 % van de bouwruimte plannen te prioriteren. Dit betekent er voor een totaal van 312 woningen prioriteit kan worden gegeven.

Dynamiek

De woningmarkt en woningbouwontwikkeling zijn voortdurend in ontwikkeling van vele factoren afhankelijk. Dit betekent dat deze prioritering een stand van zaken weergeeft, maar een dynamisch document is. Jaarlijks moet worden gekeken wat de stand van zaken is. Hierbij is van belang hoeveel woningen er zijn opgeleverd wat er binnen de plannen is veranderd ten aanzien van de capaciteit en welke nieuwe woonbehoefte en bouwopgave voor de dan geldende tienjaarperiode. Niet alleen kunnen plannen van gebonden capaciteit worden omgezet, maar er kan ook aanleiding zijn dat gebonden capaciteit niet langer gebonden is.

3. Prioritering

De conclusie uit het voorgaande is dat binnen de woningbouwopgave van de gemeente Goirle voor de komende 10 jaar, nog ruimte is voor 240 woningen. Aan 130% hiervan, 312 woningen, wordt prioriteit gegeven. Op dit moment kennen nog een groot aantal potentiële woningbouwlocaties. Voor deze locaties is, op basis van onder andere, oppervlakte en woonmilieu, per locatie bekeken hoeveel woningen er in potentie zouden kunnen worden gebouwd. Een nadere motivatie hiervan treft u aan in de bijlage 1.

	maximale capaciteit
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Bergstraat	15
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Binnenhof Riel	30
Van Gorp-de Boer Riel	23
Transformatie gebied Riel Noor zuidzijde	163
Transformatie gebied Riel Noor Noordzijde	92
Dorpstraat Riel (Boerenschuur tuinmeubelen	20
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
Totaal	923

Omdat het potentiële aantal woningen (923) vele malen groter is dan de beschikbare bouwruimte (312), moeten de locaties aan de criteria uit de Woonvisie worden getoetst om op die manier een prioritering aan te brengen in deze locaties.

Stap 1

Kan op de potentiële bouwlocatie worden voorzien in de woonbehoefte?

Voor het antwoord op deze vraag zijn meerdere aspecten van belang. Er moet worden gekeken of op de locatie een woonmilieu kan worden gerealiseerd waaraan behoefte is, het van belang welke woningcategorieën worden gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd en welke woningtypen. In de bijlage wordt per locatie ingegaan op deze vragen.

Woonbehoefte

In de bijlage zijn zowel het Regionaal Woonbehoefte-onderzoek (incl. factsheets Goirle, kern Goirle en kern Riel) opgenomen als de Woonvisie gemeente Goirle 2015. Deze documenten gaan uitgebreid in op de Goirlese Woonbehoefte. Voor de prioritering van de woningbouwlocaties is een aantal algemene uitkomsten van het onderzoek van belang.

- De belangrijkste conclusie is dat gevarieerd en gefaseerd gebouwd moet worden. Dit betekent dat om in de gemeente Goirle te bouwen naar behoefte, op meerdere locaties tegelijkertijd, ontwikkelt moet worden.
- Voor de grotere locaties betekent dit dat op de locaties zelf een duidelijke differentiatie en fasering moet worden aangebracht en dat plannen moeten flexibel moeten zijn om in te kunnen springen op een gewijzigde behoefte. Plannen waarin niet voldoende is voorzien in differentiatie en fasering voorzien niet in de woonbehoefte.
- Er is (regionaal) vraag naar meer diversiteit in woonmilieus; Voor Goirle geldt dat er een potentieel overschot is aan woonwijken met veel laagbouw, maar dat er tekorten zijn in de woonmilieus luxe woonwijk, rustige stadswijk en luxe stadswijk. De verschillen tussen deze

woonmilieus worden gemaakt door de invulling op de locatie waarbij verdichting, openbare ruimte en materiaalgebruik een belangrijke rol spelen.

- Hoewel het percentage woningzoekende per prijscategorie en woningtypologie verschillend is, is nog vraag naar bijna alle categorieën en typologieën. Naast diversiteit in Woonmilieus is variëteit in prijscategorieën en woning typologieën in het gemeentelijk programma van belang.
- Woonbehoefte en vraag in de markt is aan verandering onderhevig. Opleveringen in eerdere plannen zijn van invloed op tekorten en veranderen de actuele woonbehoefte. Dit betekent dat de vraag of er wordt gebouwd naar behoefte nooit voor lange termijn kan worden bepaald of zou moeten worden vastgelegd. Flexibiliteit in planvorming is van belang om in te kunnen blijven springen op de woonbehoefte.
- Er is een overschot aan appartementen zonder lift, maar een tekort aan appartementen met lift.
- Er is een groot tekort aan woningen geschikt voor zorg, zeker gelet op de huidige en toekomstige vergrijzing;
- Er is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen.
- Voor de kern Riel geldt op dit moment dat er slechts een zeer geringe woonbehoefte is voor deze kern; dit betekent dat kleine woningbouwinitiatieven in Riel nog voorzien in een Woonbehoefte, maar dat er voor de komende jaren geen behoefte is aan ontwikkeling van grotere locaties.

Toetsing van locaties aan de woonbehoefte

Bij toetsing van de locaties aan de behoefte, moet een aantal aspecten worden bekeken:

- Is de locaties geschikt om een woonmilieu te creëren waaraan behoefte is?
- Worden de beoogde woningen aangeboden in een prijscategorie waaraan behoefte is?
- Worden de beoogde woningen aangeboden in een typologie waaraan behoefte is?

Op de meeste locaties kan een woonmilieu worden gecreëerd waaraan nog behoefte is. Een uitzondering hierop vormen de bijvoorbeeld grotere locaties in Riel. Ook kunnen op alle locaties de woning categorieën worden gebouwd waaraan behoefte is. Dit heeft wel consequenties voor de woningprijzen, het soort woning en het aantal woningen op de locatie. Een voorgestelde ontwikkeling kan ruimtelijk prima inpasbaar zijn, terwijl niet in een woonbehoefte wordt voorzien. Dit heeft een relatie toe de economische haalbaarheid en het beoogde rendement. Op het moment dat aan de voorwaarde voorzien in de woonbehoefte niet kan worden voldaan, kan dit betekenen dat een locatie alsnog niet ontwikkeld wordt.

Woonbehoefte vs afzet in de markt

In de provinciale prognose is de woningbouwopgave per gemeente berekend. Deze woonbehoefte is niet hetzelfde als de afzet in de markt. Ook in het Woonbehoefteonderzoek wordt gekeken naar de woonbehoefte en niet naar de vraag of woningen op dit moment zullen worden verkocht. Het verschil tussen behoefte en afzetmogelijkheden is voor de gemeente van wezenlijk belang. Wanneer bouw en verkoop van nieuwbouwwoningen leidt tot leegstand elders in de gemeente, is dit voor de gemeente geen wenselijke situatie. Voor bewoners kan dit leiden tot financiële problemen door het effect op de waarde van hun vastgoed en de verkoopbaarheid van hun woningen. Leegstand kan leiden tot sociale en maatschappelijke problemen en kan een negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van een wijk en het vestigingsklimaat binnen de gemeente. De gemeente heeft hierin een ander belang dan ontwikkelende partijen wat verschil in inzicht over de gewenste woningen verklaart. Bij de beoordeling van nieuw initiatieven moet hier kritisch naar worden gekeken.

Een zelfde verschil is er bij huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bij ontwikkelen van woningen voor een specifieke zorgdoelgroep, is de behoefte voor de korte termijn vaak gegarandeerd door bijvoorbeeld contracten met een zorginstelling. Van belang hierbij is dat ook wordt gekeken naar de bruikbaarheid van de voorgestelde woningen in de toekomst en de eventuele geschiktheid voor andere doelgroepen.

Welke locaties kunnen voorzien in een woonbehoefte?

Op basis van het voorgaand, kan worden vastgesteld dat op de volgende locaties kan worden voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Om ook daadwerkelijk te voorzien in de woonbehoefte, moet wel aan voorwaarden worden voldaan. Deze verschillen per locatie zijn beschreven in de bijlage.

Locaties die kunnen voorzien in een woonbehoefte	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Bergstraat	15
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
Totaal	595

Er zijn veel locaties in de gemeente waar woningbouw in theorie mogelijk is. Op dit moment zijn bij de gemeente Goirle diverse locaties bekend. Omdat voor deze locaties natuurlijk nog geen concrete plannen zijn, is voor deze notitie op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten (zie bijlage) berekend welke plancapaciteit deze locaties hebben. Zoals al is beschreven is de potentiële capaciteit groter dan de bouwruimte van de gemeente. Dit zijn dan ook de locaties die worden getoetst aan de criteria uit de woonvisie.

Stap 2

Past een ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame stedenbouw?

De ladder voor duurzame verstedelijking is in feite een voortzetting van het beleid dat door de provincie en regio al jaren wordt gevoerd: inbreiding voor uitbreiding. Veruit de meeste potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Goirle zijn inbreiding. Uitzondering hierop vormen transformatiegebieden in Riel Noord. Deze gebieden zijn een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Zolang er voldoende locaties binnen het stedelijk gebied zijn om te voorzien in de woonbehoefte, kunnen deze locaties niet langer worden beschouwd als potentiële woningbouwlocaties. Op dit moment krijgt de gemeente steeds meer te maken met leegstand. Leegstand is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Leegstand kan echter een negatief effect op veiligheid, de aantrekkelijkheid van een gebied hebben en uiteindelijk op het vestigingsklimaat van de gemeente.

Leegstand / inbreiding	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
Molenpark Goirle	69
Boschkens fase 4	118
Zuidrand overig	210
De Wildert Goirle	20
Hoge Wal	24
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boedschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
totaal	580

Stap 3

Zijn er andere beleidsdoelen waardoor ontwikkeling van een locatie voor de gemeente van belang is?

Ook andere doelen kunnen voor de gemeente reden zijn om een locatie te willen ontwikkelen. In onderstaande tabel zijn deze stappen voor de, nu bekende potentiële locaties, doorlopen.

Overige beleidsdoelen		
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20	Stedenbouwkundige afronding Centrum
Molenpark Goirle	69	Geen beleidsdoel gemeente
Boschkens fase 4 b / c	118	Stedenbouwkundige afronding Boschkens
Zuidrand overig	210	Sanering, behoud erfgoed, natuurlijkontwikkeling
De Wildert Goirle	20	afronding Centrumplannen
Hoge Wal	24	Geen beleidsdoel gemeente
Zorgcentrum Goirle	30	verplaatsing zorgcentrum
Maria Boedschap Goirle	22	Behoud cultureel erfgoed
Rabobank	6	Leegstand, entree Goirle
Vijf Bogen	11	Behoud cultureel erfgoed
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50	Divers
	0	
totaal	580	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemeente, naast het voorzien in de Woonbehoefte, geen beleidsdoel heeft waaraan de ontwikkeling van de locaties Hoge Wal en Molenpark kunnen bijdragen. Beide locaties zijn van oorsprong onbebouwd. Hoewel er sprake is van inbreiding, is er geen sprake leegstand die door de gemeente als problematisch ervaren wordt.

Ontwikkelingen van de overige locaties dragen allen bij aan beleidsdoelen van de gemeente. In het bestuursakkoord 2014-2018 en het collegeprogramma 2014-2018, is veel aandacht voor een aantrekkelijk en levendig centrum. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties leveren daaraan een belangrijke bijdrage. Dit geeft aanleiding om deze locaties prioriteit te geven. Daarnaast geven het collegeprogramma en bestuursakkoord aan zuinig te willen zijn op erfgoed binnen de gemeente. Ontwikkeling van locaties waarbij erfgoed kan worden behouden en versterkt, verdienen daarom ook prioriteit.

Conclusie is dat op basis van het voorgaande in elk geval aan de volgende locaties prioriteit moet worden gegeven:

Overige beleidsdoelen	
Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	20
De Wildert Goirle	20
Zorgcentrum Goirle	30
Maria Boodschap Goirle	22
Rabobank	6
Vijf Bogen	11
Individuele initiatieven Riel en Goirle	50
	0
totaal	159

Zuidrand en Boschkens

Op basis van het voorgaande is er binnen de vrije ruimte nog de mogelijkheid om 153 woningen op te nemen in de prioritering. Voor de locatie Zuidrand geldt dat deze al voor de helft is opgenomen in de gebonden capaciteit. Voor de overige woning zoals zijn opgenomen in de visie Zuidrand (200) is op dit moment nog geen capaciteit. Hoewel op de locatie deels ook sprake is van behoud van erfgoed, is dit niet voor de totale locatie aan de orde. Daarnaast is eerder geconstateerd dat in de gemeente Goirle op meerdere locaties tegelijk ontwikkeld zou moeten worden om te kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er is immers behoefte aan variatie. Het heeft daarom de voorkeur om beide locaties prioriteit te geven. Op grond van de beperkte bouwruimte is het echter niet mogelijk om voor beide locaties de totale capaciteit te prioriteren. Om op een zorgvuldige wijze een keuze te maken in de verdeling van de resterende ruimte van 153 woningen, wordt geadviseerd om hierover in overleg te gaan met de betrokken partijen en op basis van concretere plannen af te wegen hoeveel woningen, voor welke locatie prioriteit kunnen krijgen binnen de resterende vrije bouwruimte.

Voorwaarden

Van belang is dat bij verder planvorming ook daadwerkelijk wordt uitgegaan van de berekende plancapaciteit. De reden hiervoor is dat hiermee wordt aangesloten bij het gewenste woonmilieu. Verdere verdichting op locaties is hierop van invloed. Daarnaast is het zo dat verdichting op de ene locatie, betekent dat er minder ruimte is op de andere locatie. Geadviseerd wordt om dit mee te nemen in kaders en randvoorwaarden bij ontwikkelingen. Dit heeft effect op de economische haalbaarheid van een ontwikkeling en zeker op het rendement dat een ontwikkelende partij voor ogen heeft. Mocht dit er toe leiden dat een locatie niet, of anders wordt ontwikkeld hoeft dit voor de gemeente niet te leiden tot problemen omdat er in de gemeente voldoende andere locaties zijn waar in de woonbehoefte kan worden voorzien en de gewenste bouwopgave wordt behaald.

4. Toekomstige beoordeling van initiatieven

Deze prioritering wordt jaarlijks geactualiseerd nadat de nieuwe woningbouwafspraken worden vastgesteld. In de tussentijd moeten het college keuzes maken ten aanzien van de plannen in

'gebonden capaciteit' en de geprioriteerde plannen in de 'vrije bouwruimte'. Concreet doen zich 2 vragen voor:

Kan een plan vanuit de gebonden capaciteit worden omgezet naar harde plancapaciteit?

Ja, mits;

- Concreet wordt aangetoond dat in de woonbehoefte wordt voorzien en aan de ander randvoorwaarde die de gemeente heeft gesteld wordt voldaan;
- Er hiervoor ruimte is binnen de beschikbare 70% van de bouwopgave.

Kan een plan vanuit de vrije ruimte, worden omgezet in gebonden plancapaciteit?

Ja, mits;

- Dat aannemelijk wordt gemaakt dat bij verdere ontwikkeling van de plannen wordt voorzien in de woonbehoefte;
- Dat aannemelijk kan worden gemaakt dat bij verdere ontwikkeling wordt voldaan aan de andere voorwaarde die voor de gemeente zijn gesteld;
- Er hiervoor ruimte is binnen de beschikbare 100% van de bouwopgave.

Van belang hierbij is dat plannen niet tot in het oneindige zouden moeten worden beschouwd als 'gebonden capaciteit'. Als capaciteit wordt geclaimd, maar er verder geen stappen worden gezet of wanneer capaciteit wordt geclaimd en later blijkt dat niet aan de gestelde randvoorwaarden of de overeenkomst kan worden voldaan worden woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente op slot gezet. Gebonden capaciteit kan niet hard worden gemaakt, dus wordt er niet gebouwd. Tegelijkertijd kunnen plannen in de vrije bouwruimte niet worden omgezet in gebonden capaciteit omdat hier geen ruimte voor is. Om die reden moet worden getracht termijnen te stellen aan de gebonden capaciteit. Dit kan in de vorm van voorwaarden bij medewerking of bepalingen in de overeenkomst. Wanneer niet binnen de gestelde termijn de volgende stap wordt gezet, worden plannen niet langer als gebonden capaciteit beschouwd.

Nieuwe initiatieven en kleine initiatieven

In de beoordeling wordt alleen ingegaan op initiatieven en locaties die op dit moment bekend zijn. De aanname voor het aantal kleine, losse initiatieven is gemaakt op basis van de woningen die in de afgelopen jaren (sinds 2008) feitelijk zijn gerealiseerd en op dit moment zijn opgenomen in de harde en gebonden capaciteit. Mogelijke toekomstige leegstand is hierin niet geïnventariseerd, maar er is een aanname gedaan van het totaal van dit soort initiatieven. Op grond van de gekozen redenering, is het mogelijk dat op andere locaties binnen de gemeente initiatieven ontstaan die voorrang zouden moeten of kunnen krijgen. Om de afweging te maken of dergelijke locaties wel in het woningbouwprogramma opgenomen zouden moeten worden, is het van belang om vast te stellen aan welke criteria de locatie bij aanvang moet voldoen. Omdat er reeds voldoende locaties zijn om in de woonbehoefte te voorzien, moet er vanuit de ladder van duurzame stedenbouw of een andere beleidsdoel aanleiding zijn om een locatie op te nemen in het woningbouwprogramma. Voorzien in woonbehoefte is een randvoorwaarde. Van belang in de afweging is of er daadwerkelijk sprake is van leegstand en of de leegstand een probleem is voor de gemeente.

In de prioriteringsnotitie van 2012 is als uitgangspunt genomen dat initiatieven van 5 woningen of minder, geen onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma en niet worden gewogen in het kader van de prioritering. In de afgelopen jaren is gebleken dat er vaak verzoeken binnenkomen voor enkele woningen. Op het moment dat er veel initiatieven, kleiner dan 5 woningen niet worden meegenomen in de prioritering of berekening, kan het aantal oplopen, wat uiteindelijk van invloed kan zijn op andere, grotere projecten. Ook deze locaties moeten worden getoetst aan de criteria uit deze notitie. Op het moment dat wordt aangetoond dat dit soort initiatieven voorzien in een woonbehoefte, zal ook voor deze initiatieven bovenstaande afweging aan de orde komen. In de

praktijk is bij dit soort initiatieven bijna altijd leegstand of herstructurering aan de orde. In het programma zal daarom ruimte moeten blijven voor medewerking aan dit soort initiatieven. In de afgelopen jaren is gebleken dat er per jaar gemiddeld (aantal opzoeken). Voor de tienjaarsperiode m kleine initiatieven daarom worden opgenomen voor (aantal invullen) woningen om flexibel invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma en om gewenste herstructurering plaats te kunnen laten vinden.

Woningsplitsing / appartementen

Steeds vaker komen er verzoeken om ofwel grote woningen ofwel kantoor-of bedrijfspanden te splitsen in een aantal appartementen. Bij de afwegingen of deze appartementen voorzien in een woonbehoefte moet worden afgewogen woningsplitsing daadwerkelijk noodzakelijk is, of dat het pand al voorziet in een woonbehoefte of andere behoefte. Bij deze initiatieven is het daarnaast van belang dat bij deze verzoeken de woonkwaliteit worden beoordeeld. Hoewel er behoefte is aan kleine appartementen, is deze behoefte met name ingegeven vanuit betaalbaarheid. De gemeente heeft geen invloed op huur-en koopprijzen. Daarnaast moet worden gekeken of dit soort appartementen ook voor de toekomst voorzien in een woonbehoefte. De vraag naar appartementen doet zich niet in alle woonmilieus voor. In aanvulling op dit woningmarktprogramma zal daarom beleid worden gemaakt waaraan deze initiatieven moeten voldoen.

Voor de drie bovengenoemde situaties, moet op basis van de volgende criteria worden gekeken of hieraan medewerking kan worden verleend:

Voor de afweging zijn de volgende vragen van belang:

- Is er sprake van leegstand?
- Is leegstand een probleem?
- Is sprake van herstructurering?
- Is de locatie geschikt voor woningbouw?
- Is er ruimte binnen de reservering voor nieuwe initiatieven