

Richtinggevende keuzes voor de woonvisie Goirle 2019-2022

5-3-2019

Aanleiding

Uw raad heeft in haar vergadering van 18 december 2018 gevraagd om, voorafgaand aan het opstellen van de concept woonvisie Goirle 2019-2022, de keuzes die voorliggen om goed woonbeleid te kunnen maken oordeelsvormend in de raad te bespreken.

In deze notitie vindt u de belangrijkste beleidsafwegingen terug. Ze zijn opgehaald in de eerdere bijeenkomst met stakeholders (1-11-2018, zie voor overzicht genodigden Bijlage 1), in de besprekingen met uw raad (18 december 2018 en 15 januari 2019), in de recente gesprekken met jongeren in Riel en Goirle (11 en 18 februari 2019), in gesprekken met ambtelijke projectleiders en ze vloeien voort uit het in 2018 gehouden regionale kwalitatieve woningbehoefteonderzoek onder de inwoners van de gemeente Goirle.

In regioverband is in overleg met de provincie het aantal woningen dat de komende jaren gebouwd gaat worden in Goirle vastgelegd (Perspectief op Wonen en woningbouw, Hart van Brabant, 19-12-2018, zie Bijlage 2). Deze aantallen zijn bij het opstellen van de woonvisie een uitgangspunt.

Bedoeling

U wordt gevraagd per beleidsafweging het college mee te geven in welke richting u beleid wilt ontwikkelen en onder welke voorwaarden. De voorgelegde keuzes zijn scherp geformuleerd in de vorm van stellingen, waarbij de belangrijkste voor- en nadelen van iedere keuze zijn aangegeven. We willen met elkaar aftasten voor welke keuze het grootste draagvlak te vinden is, eventueel aangescherpt met specifieke voorwaarden.

Vraag 1: eens/oneens met stelling?

Vraag 2: onder welke voorwaarden eens/oneens?

1. We sturen op de lange termijn woningbehoefte en niet op de korte termijn vraag

Richtinggevend bouwprogramma voor de lange termijn

We leggen ontwikkelaars voor iedere nieuwe uitbreidings- en inbreidingslocatie een richtinggevend bouw- en woonmilieuprogramma voor. Deze programma's bestaan uit percentages te realiseren woningen naar type, huur- en koopprijsklassen en stedenbouwkundige voorwaarden. De voorwaarden worden gebaseerd op het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek, op signalen van betrokkenen en rekening houdend met bij doorstroming vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad. Van de richtinggevende programma's kan door zowel de gemeente als de ontwikkelaars alleen gemotiveerd en in onderling overleg worden afgeweken.

of

Bouwen voor de vraag

Laten we de ontwikkelaars per locatie op basis van een door hen zelf aangetoonde woningvraag woningen en woonmilieus realiseren (huidige werkwijze)? De ontwikkelaars stellen zelf een haalbaarheidsonderzoek op en tonen de vraag op de woningmarkt aan. Is deze aangetoond dan kan worden gebouwd.

Voordelen bouwen voor de vraag	Voordelen richtinggevend bouwprogramma
<ul style="list-style-type: none">- De woningen waaraan op korte termijn behoefte bestaat zijn direct beschikbaar, bijv. voor starters- De woonmilieus die Goirle een aantrekkelijke woon- en vestigingsgemeente maken kunnen worden toegevoegd	<ul style="list-style-type: none">- De toe te voegen woningen en woonmilieus passen beter bij de gewenste opbouw van de woningvoorraad en woonmilieus op lange termijn- Door gericht op doorstroming te bouwen wordt een optimale benutting van de bestaande voorraad bereikt- Er kan worden gestuurd op diversiteit per locatie
Nadelen bouwen voor de vraag	Nadelen richtinggevend bouwprogramma
<ul style="list-style-type: none">- Mogelijk worden huur- en koopwoningen toegevoegd die op lange termijn niet nodig zijn- Gevaar van realisatie van eenzijdige wijken (veel dezelfde woningen en woonmilieus)- Mogelijk worden woningen gebouwd die vooral voor vestigers interessant zijn en minder voor Goirlenaren die willen doorstromen	<ul style="list-style-type: none">- Een verplicht programma schrikt ontwikkelaars mogelijk af- de woonmilieus en woningen waaraan op korte termijn behoefte bestaat moeten door doorstroming voor bijvoorbeeld starters beschikbaar komen

2. We stellen de programmering van bestaande projecten of projecten in een ver stadium van ontwikkeling niet meer ter discussie

Bestaande afspraken respecteren

De programmering van projecten waarvoor al afspraken met de ontwikkelaars zijn gemaakt of waar de onderhandelingen al ver zijn gevorderd (Boschkens, Zuidrand, Leyoever) wordt niet ter discussie gesteld.

of

Bijsturen programmering bestaande afspraken

We leggen alle nieuwe ontwikkelingen, ook die waarover al langer wordt gesproken of onderhandeld, de gewenste programmering voor (zie 1) met als doel een bijsturing van de programmering.

<i>Voordelen bestaande afspraken respecteren</i>	<i>Voordelen bijsturen bestaande afspraken</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente is betrouwbare partner - Voortgang projecten wordt niet belemmerd - Geen extra kosten 	<ul style="list-style-type: none"> - Programmering kan mogelijk worden bijgesteld
<i>Nadelen bestaande afspraken niet respecteren</i>	<i>Nadelen bijsturen bestaande afspraken</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Recente inzichten in gewenste programmering worden niet meegenomen 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente wordt als onbetrouwbaar gezien - Belemmering voortgang nieuwe ontwikkelingen - Mogelijk extra kosten

3. Riel mag groeien door niet alleen nieuw te bouwen voor starters, doorstromers en ouderen uit Driel, maar ook voor vestigers

Ook nieuwbouw voor niet-Rielenaren

Om de aantrekkelijkheid van het dorp Riel te vergroten en de leefbaarheid in stand te kunnen houden moeten meer woningen (voor alle doelgroepen en ook voor niet-Rielenaren) worden gebouwd.

of

Alleen nieuwbouw voor de Rielse behoefte

Alleen bij aantoonbare behoefte vanuit Riel wordt er voor een bepaalde doelgroep in Riel gebouwd.

<i>Voordelen ook bouwen voor niet-Rielenaren</i>	<i>Voordelen bouwen voor aantoonbare behoefte in Riel</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen wordt bevorderd - Woonvormen waarvoor een groot draagvlak nodig is kunnen worden gerealiseerd 	<ul style="list-style-type: none"> - Specifiek gericht op Rielse behoefte - Behoud Rielse karakter - Geen concurrentie andere (Goirle) projecten
<i>Nadelen ook bouwen voor niet-Rielenaren</i>	<i>Nadelen bouwen voor aantoonbare behoefte in Riel</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Jongeren en ouderen kunnen lastiger huisvesting vinden in het dorp door meer vestigers - Gaat ten koste van grote projecten in de kern Goirle 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk geen extra stimulans leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen in Riel - Sommige woonvormen zijn niet haalbaar en worden mogelijk niet gebouwd (bijv voor ouderen nabij zorgvoorzieningen)

4. We geven voorrang aan locaties waar extra kwaliteit wordt gerealiseerd bovenop de voorwaarden uit de huidige prioritering

Locaties met aanvullende kwaliteitskenmerken krijgen prioriteit

We blijven de huidige methodiek van prioritering van locaties hanteren (Prioritering woningbouwlocaties 2016, zie ook Bijlage 2). We geven echter locaties voorrang waarop ontwikkelaars levensloopbestendige nieuwbouw (woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer gelijkvloers) realiseren, meer duurzaam bouwen (boven het bouwbesluit) en een aandeel nieuwe woonconcepten (bijvoorbeeld CPO, kangoeroewoningen, meergeneratiewoningen, tiny houses) realiseren.

of

Handhaven huidige prioritering en extra kwaliteitskenmerken aan de markt laten

We stimuleren levensloopbestendig en meer duurzaam bouwen door informatieverstrekking, procesondersteuning en staan welwillend tegenover initiatieven voor bijzondere woonconcepten vanuit de markt (bewonersgroepen, ontwikkelaars/Leystromen).

<i>Voordelen meenemen extra wensen in prioritering</i>	<i>Voordelen extra wensen overlaten aan de markt</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelaars worden gedwongen na te denken over extra kwaliteiten en concepten - Meer geschikt aanbod voor doelgroepen als ouderen - Extra wensen kunnen toch worden afgedwongen ook als er geen grondeigendom is 	<ul style="list-style-type: none"> - Alleen als een ontwikkeling ook financieel haalbaar is wordt deze meegenomen - Alleen als een locatie het toelaat worden extra wensen meegenomen
<i>Nadelen meenemen extra wensen in prioritering</i>	<i>Nadelen extra wensen overlaten aan de markt</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijke aanvullende kosten bij extra wensen kunnen ontwikkelaars doen afhaken - Mogelijk gaan extra wensen ten koste van andere kwaliteiten (kleiner of soberder bouwen) - Niet alle locaties lenen zich voor extra wensen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelaars worden niet gedwongen na te denken over extra wensen - Minder geschikt aanbod voor specifieke doelgroepen als ouderen - Nieuwe ontwikkelingen of woonconcepten komen niet snel van de grond

5. Individuele verzoeken voor nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied op kleine locaties tot 5 woningen worden altijd gehonoreerd bij aantoonbare behoefte

Honoreren kleine initiatieven

Er zijn veel initiatieven voor woningbouw op kleine locaties. Honoreren we deze initiatieven altijd bij aantoonbare behoefte en uiteraard mits ze voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen (o.a. parkeren, stedenbouwkundig)? Ook als ze niet op de prioriteitenlijst staan?

of

Tegenhouden kleine initiatieven

Houden we initiatieven voor woningbouw op kleine locaties tegen om te voorkomen dat grotere ontwikkelingen worden belemmerd of vertraagd?

<i>Voordelen geen kleine ontwikkelingen toestaan</i>	<i>Voordelen toestaan kleine ontwikkelingen</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Grotere ontwikkelingen worden niet gefrustreerd door te weinig toegestane woningbouw capaciteit - Meer sturing is mogelijk op het programma 	<ul style="list-style-type: none"> - Ook bij een inzakkende woningmarkt kan vaak nog worden gebouwd - Het gebouwde gebied kan worden afgerond en lege plekken kunnen worden ingevuld - Locatieproblemen als bodemverontreiniging, behoud cultuur erfgoed oplossen door woningbouw toe te staan
<i>Nadelen geen kleine ontwikkelingen toestaan</i>	<i>Nadelen toestaan kleine ontwikkelingen</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Bij een inzakkende woningmarkt worden geen woningen gebouwd - Ruimtelijke/stedenbouwkundige afronding of invulling van lege plekken niet mogelijk - Locatieproblemen als bodemverontreiniging, behoud cultuur erfgoed oplossen is lastig als geen woningbouw als kostendrager mogelijk is 	<ul style="list-style-type: none"> - Grote ontwikkelingen kunnen worden gefrustreerd of vertraagd - Kleine ontwikkelingen kunnen veelal geen gewenst programma worden opgelegd

6. We stimuleren extra nieuwbouw voor starters

Inwoners die willen starten op de koopwoningmarkt kunnen nu al gebruik maken van de starterslening voor zowel bestaande als nieuwe woningen.

Stimuleren nieuwbouw voor starters

We stimuleren de nieuwbouw van woningen voor starters en hanteren het criterium aandeel betaalbare huur- (< €620,-) en koopwoningen (< €200.000,-) bij het prioriteren van locaties (zie 2).

of

Geen extra stimulering nieuwbouw voor starters

We vinden extra ondersteuning van starters niet nodig gezien het huidige aanbod aan betaalbare woningen in de bestaande voorraad. Door juist voor doorstromers te bouwen komen deze betaalbare woningen beschikbaar.

<i>Voordelen extra nieuwbouw voor starters</i>	<i>Voordelen starters niet extra ondersteunen</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Starters komen makkelijker aan een woning - Starters kunnen ook in de nieuwbouw terecht - Jongeren worden behouden voor Goirle en Riel 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen extra kostenpost gemeente - Geen prijsopdrijvende werking - Geen woningen toevoegen die er al voldoende zijn
<i>Nadelen extra nieuwbouw voor starters</i>	<i>Nadelen starters niet extra ondersteunen</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Geen garantie dat woningen duur worden door verkocht ondanks anti-speculatiebeding - Bij nieuwbouw worden woningen toegevoegd die er al voldoende staan in de voorraad 	<ul style="list-style-type: none"> - Starters moeten wachten tot woningen beschikbaar komen door doorstroming - Starters moeten zoeken in de bestaande voorraad en hebben minder kans op een nieuwe woning

7. *We huisvesten arbeidsmigranten in de gemeente passend bij de schaal van de kernen Goirle en Riel*

De kwantitatieve behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten is regionaal in beeld gebracht. We huisvesten ons relatieve aandeel in de regionale opgave.

We huisvesten arbeidsmigranten passend bij de schaal van Goirle en Riel

We willen alleen kleinschalige huisvesting passend bij de omvang van Goirle en Riel, we willen geen concentratie van arbeidsmigranten en de nodige woonbegeleiding.

of

We accepteren grootschaligere opvang van arbeidsmigranten onder voorwaarden

We kunnen meer doen dan onze lokale opgave en meer grootschalige huisvesting toestaan, om de andere gemeenten in de regio tegemoet te komen. We horen daarbij de nodige voorwaarden om overlast te voorkomen.

<i>Voordelen kleinschalige huisvesting arbeidsmigranten</i>	<i>Voordelen accepteren grootschalige opvang arbeidsmigranten</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Opvang past bij de schaal van Goirle en Riel - minder lokale weerstand te verwachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Kweken van goodwill bij de regio-gemeenten voor aanpak andere thema's
<i>Nadelen kleinschalige huisvesting arbeidsmigranten</i>	<i>Nadelen accepteren grootschalige opvang arbeidsmigranten</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Je mag weinig van de regio verwachten als het gaat om andere thema's waar je de regio nodig hebt 	<ul style="list-style-type: none"> - Meer weerstand van omwonenden te verwachten - Past niet bij de schaal van Goirle en Riel - Meer woonbegeleiding en controle op leefbaarheid nodig

BIJLAGE 1**OVERZICHT GENODIGDEN WOONVISIE BIJENKOMST EXTERNEN 1-11-2018**

Organisatie	Sector
Leystromen	Woningcorporatie
Huurdersraad Leystromen	Huurdersorganisatie
Participatieraad	Belangenorganisatie
Gehandicaptenplatform	Belangenorganisatie
KBO Goirle	Belangenorganisatie
Seniorenbelang Riel	Belangenorganisatie
Thebe/Thebe thuiszorg	Zoerginstelling
Amarant	Zorginstelling
Sterk Huis	Jeugdzorg
Contourdetwern	Maatschappelijk werk
RIBW	Zorginstelling
BPD	Ontwikkelaar
V.d. Weegen Bouwgroep	Ontwikkelaar
Bakertand b.v.	Ontwikkelaar
NBU	Ontwikkelaar
Van Puijenbroek	Ontwikkelaar
Houtepen	Aannemer
Clavem Makelaars	Makelaar
Marcel Dassen	Makelaar
Twan Zebregs	Makelaar
Appels	Makelaar
Van de Water	Makelaar
Ruimte voor Ruimte	Ontwikkelaar
Duurzaam Riel-Goirle	Belangenorganisatie
MOED	Belangenorganisatie
Bio-diversiteitsteam	Belangenorganisatie

BIJLAGE 2

PERSPECTIEF OP WONEN EN WONINGBOUW : WOON- EN WONINGBOUWOPGAVE GEMEENTE GOIRLE

Woon- en woningbouwopgave Gemeente Goirle

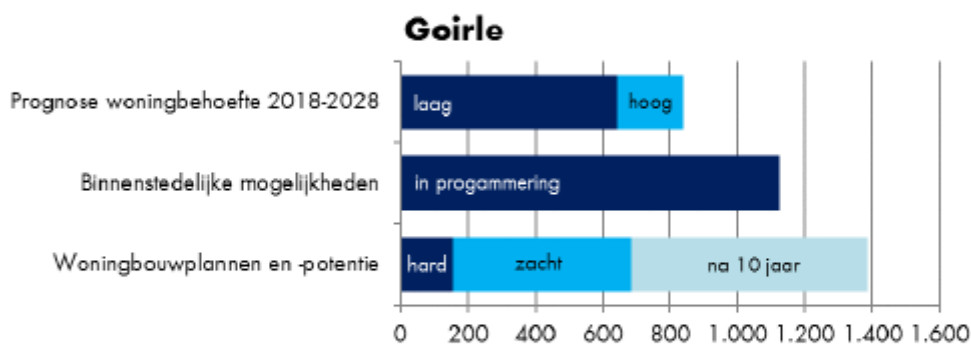
De gemeente Goirle heeft meer woningbouwlocaties dan zij nodig heeft om te voorzien in de woonbehoefte. In haar prioriteringsnotitie woningbouwlocaties 2016-2021 heeft de gemeente daarom afgewogen welke woningbouwlocaties in de komende jaren prioriteit krijgen bij ontwikkeling. Uitgangspunten hierbij zijn de Woonvisie 2015 en de regionale woningbouwafspraken. Jaarlijks wordt deze notitie geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Op basis van deze afweging zijn de locaties gekozen waar de komende tien jaar ontwikkeld mag worden. Hierbij is het uitgangspunt genomen dat maximaal 70% van de bouwopgave in Harde plancapaciteit wordt vastgelegd, voor maximaal 100% van de opgave toezeggingen worden gedaan dan wel overeenkomsten worden gesloten en tot een maximum van 120% van de bouwopgave overleg met ontwikkelende partijen plaatsvindt om te komen tot concrete plannen.

Dit heeft geleid tot een woningbouwprogrammering waarbij de komende jaren invulling wordt gegeven aan leegstand die op dit moment voorzien is. Daarnaast bestaat het woningbouwprogramma van de gemeente Goirle nagenoeg volledig uit inbreidingslocaties. Uitbreidingsplannen hebben voor de komende tien jaar geen prioriteit gekregen, maar kunnen in de toekomst, als hier behoefte aan is, worden ingezet.

In 2017 is ervoor gekozen om de prioriteringsnotitie niet te actualiseren. Reden hiervoor is dat op basis van het regionaal Kwalitatief Woonbehoefte onderzoek een nieuwe Woonvisie wordt opgesteld. In dit beleid zullen de kaders worden gesteld waarbinnen het woningbouwprogramma invulling krijgt.

In Goirle wordt op een aantal kleine locaties ontwikkeld waardoor het programma gevarieerd en gefaseerd wordt uitgevoerd. Een gevarieerd en gefaseerd programma is op de grotere locaties, Boschkens en Zuidrand een randvoorwaarde die de gemeente aan de ontwikkeling stelt.

In het afgelopen jaar zijn de gemeenten Goirle en Tilburg tot overeenstemming gekomen over de ontwikkeling van woningen in De Bakertand. Dit betekent dat er een grenscorrectie gaat plaatsvinden waarna gemeente Tilburg voor de Tilburgse woonbehoefte woningen gaat bouwen op Goirles grondgebied. Behalve de woningen die in de Bakertand worden gebouwd, is onderdeel van deze afspraak dat gemeente Goirle nog 100 woningen voor Tilburgs contingent zal bouwen op de locatie Zuidrand.



1. Woningbehoefte prognose 2018-2028: circa 645 - 840 woningen
2. Woningbouwrealisatie/ toevoeging: circa 100 woningen per jaar
3. Woningprogrammering: totaal 1.385 woningen, waarvan hard: 155 woningen
4. Binnenstedelijke mogelijkheden: in programmering 1.125 woningen

BIJLAGE 3
PRIORITERING WONINGBOUWLOCATIES 2016

In de notitie prioritering woningbouwlocaties is aangegeven welke stappen moeten worden gezet wil een potentiële woningbouwlocatie prioriteit krijgen. Het gaat om de volgende 3 stappen:

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?

Alle drie de vragen moeten in positieve zin beantwoord worden wil een locatie geprioriteerd worden. Jaarlijks wordt nagegaan of de notitie geactualiseerd moet worden.