

# **Verslag voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Goirle**



**Datum:** 27-09-2023

**Aanwezigen:**

- Wethouder Liselotte Franssen (Ruimtelijke ordening, SRBT, Duurzaamheid)
- Sylvia Torremans, stedenbouwkundige
- Ruud van de Pol, Broeren Civil Solutions namens Bouwend Nederland
- John Vromans, Vromans Bouw namens Bouwend Nederland
- Geert-Jan Houtepen, Aannemersbedrijf Houtepen BV namens Bouwend Nederland
- Petra Landmeter, Bouwend Nederland afdeling Brabant Mid-West
- Beatrice Dormans, Bouwend Nederland Regio Zuid

**Afwezig:**

- Wethouder Peter van Dijk (Openbare Ruimte & Infrastructuur)

## **1. Opening en voorstelronde**

## **2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Goirle**

*De provincie Noord Brabant heeft de opgave ruim 130.000 woningen (bruto) te realiseren tot en met 2030. Goirle staat tot en met 2026 op voor 619 woningen. Capaciteit zit er in.*

De gemeente is mede kartrekker van de SRBT regio (19 gemeenten en de corporaties en Provincie). Iedere gemeente heeft zijn eigen identiteit en iedereen zit binnen de versnellingstafel met de eigen dynamieken van de gemeenten

Eerste uitdaging is om elkaar te vinden en hoe je het gebied in kaart gaat brengen. Welke opdracht hebben we samen en wat kan er op welke locatie.

De opdracht is helder; doorstroming creëren en het toevoegen van een nieuwe voorraad die aansluit bij de behoefte. De Omgevingsvisie is vastgesteld en daarbinnen zijn zowel de ontwikkelingen als de locaties vastgelegd. De gemeente heeft haar Omgevingsvisie kunnen inbrengen in de woondeal en daarom zit er ook daadwerkelijk versnelling in. Die Omgevingsvisie is ook mede ondertekend door het Rijk en de Provincie.

### **De visie richt zich op drie pijlers:**

1. Verstedelijking binnen de Stadregio Breda en Tilburg
2. Brabants Programma Landelijk Gebied (houtkoolschets) en de Gebiedsgerichte Aanpak (bescherming natuur)
3. De Regionale Energie Strategieën: hoe koppelen we vraag en aanbod aan elkaar.

Dan speelt nog het mobiliteitsvraagstuk; steeds meer inwoners versus een andere wijze van vervoer in het landelijk gebied. Ga je dichter bouwen binnen bijvoorbeeld fietsafstand van het station dan zijn fietspaden en snelfietspaden een uitkomst. Er is al een snelfietsroute van Riel naar Turnhout.

Wel heeft de Provincie een andere gebiedsvisie neergelegd dan de SRBT visie, waarin het probleem in Riel ligt. De Provincie zegt dat er binnen een kilometer van een N2000 gebied niet gebouwd mag worden. Dat betekent dat deze gebieden zijn uitgesloten voor uitbreiding. Dan moet er significant meerwaarde worden gecreëerd stelt de Provincie. Binnen de SRBT heeft men juist gedruwd op woningbouw rondom Riel omdat er daar uitgebreid kan worden en aantallen gebouwd kunnen worden. Er zijn nog wel steeds inbreidingslocaties binnen de gemeente maar wanneer deze gebruikt zijn dan moet je sportparken gaan verplaatsen en die zouden dan weer tegen de N200 gebieden aan komen liggen. Men heeft de eerste contouren van de Provincie gezien en men vraagt zich af hoeveel scherpte daar in gaat komen. De druk op het buitengebied is namelijk gigantisch.

# Verlag voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Goirle



Daarnaast moet 95% van de bestaande voorraad 'ge-upgrade' worden. Binnenstedelijke bestaande woningen passen nu niet altijd bij de behoefte. Er moet dus iets gebeuren met de bestaande voorraad. Er is sprake van echt mismatch. Ouderen willen niet meer in een te grote woning wonen en de jongere kan er niet in qua financiën. Moeten bestaande woningen dan omgevormd worden naar bijvoorbeeld tweekappers? Maar wat doet dan weer met de parkeernorm en met het mobiliteitsvraagstuk.

De rol van de markt hierin is ook zeker van belang. Kan de markt ontwikkelen en realiseren van de gemeente bedenkt qua snelheid maar ook betaalbaarheid.

## Flexwonen

De ene gemeente loopt harder dan andere. De gemeenteraad wilt wel met flexwonen aan de slag. Men is nu de eigen gronden aan het bekijken want op commerciële basis is dit niet betaalbaar te maken. Je moet inspringen als gemeente. Ook het vraagstuk wat er voor de lange termijn nodig is om quitte te spelen speelt mee? Ga je aan de rand van de kern bouwen zodat er ook geen woningbouwlocaties in het gedrang komen en hoe stel je de mix van doelgroepen samen. Vanuit de overheid is er druk op statushouders en ander doelgroepen. De omgeving werkt hierin vertragend.

## Betaalbaarheid

De gemeente maakt gebruik van de start-bouw impuls en van alle subsidieregelingen die er zijn. Door de prijsstijgingen is het lastig om de financiële haalbaarheid te garanderen. Ontwikkelaars staan op de stoep bij de gemeente omdat duurdere woningen niet meer verkocht worden. Dan ontstaat er twijfel of ze deze moeten afbouwen of de plannen moeten herzien. Bij twee projecten is al aangegeven dat men niet weet of men het financieel rond krijgt.

## Wat is er van BNL nodig om de opgaves te realiseren?

Het toekomstbestendig neerzetten van plannen. Niet alleen woningen maar mee nadenken over het goede woningen op de juiste locatie. Er is een mentaliteitsverandering nodig om een huis niet meer als beleggingsobject te zien. Strategische keuzes met visie op de toekomst.

### **3. Verduurzamingsopgave**

*Hoe gaat het met de verduurzaming van de woningen binnen de gemeente. Vanuit het Nationaal Isolatieprogramma is er budget beschikbaar gesteld voor 2023 en 2024.*

Particulieren weten de informatie bij de gemeente te vinden waar het gaat om de kleine maatregelen maar ook het klussen bij mensen thuis. Dat project is net succesvol afgerond.

Daarnaast is de gemeente een onderzoek aan het uitvoeren op basis waar gelden van aangevraagd gaan worden: welke huishoudens ontvangen een energietoeslag (eigen woning) en welke energielabel heeft deze woning. Dat brengt snel in kaart waar de winst te behalen valt. Volgend jaar wilt men dit gaan uitrollen wanneer de gelden zijn aangevraagd.

Dan is men ook druk gemoeid met het Soorten Management Plan. Daarin staan maatregelen, gedragsregels en afspraken opgesteld om ruimtelijke ontwikkeling, beheer en bescherming van betreffende soorten mogelijk te maken. Met een soortmanagementplan kan een generieke ontheffing worden verkregen en overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen.

Nu moet je namelijk eerst checken of je geen vleermuizen in de spouw hebt dan wordt namelijk de natuurwetgeving in gang gezet. Maar het is bijna onmogelijk om iedere woning zo aan te vliegen. Je moet een straat kunnen verduurzamen en niet het ene huis in een straat wel en het andere niet.

# Verslag voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Goirle



## 4. Infrastructurele werken

- *Investeringsagenda GWW (nieuw, vervanging & renovatie)*
- *manier van aanbesteden/ samenwerking met de markt*
- *onder uitputting budgetten*
- *stikstof en doorwerking projecten*

Daar wethouder van Dijk niet aanwezig kon zijn, wordt er een separate afspraak ingepland met het secretariaat.

Voor het groot onderhoud is een planning. In de Pastorenbuurt gaat e.e.a. plaatsvinden vanwege het aanpassen van de riolering en wegen die op de schop moeten. Daarnaast geeft Enexis het signaal dat er veel wegen open gebroken gaan worden vanwege het gas- en elektriciteitsnet. Ook komt er een grote opgave op de gemeente af qua vergroening en klimaatadaptatie vanwege water op de straten waar de rioolssystemen niet op zijn berekend.

## 5. Rondvraag en sluiting

Kort komt de Wet Kwaliteitsborging nog ter sprake. Men heeft nog geen proefprojecten gedaan omdat er geen borgers beschikbaar waren en mogelijk vanwege gebrek aan ambtelijke capaciteit. Weet dat de markt openstaat voor proefprojecten. Mochten we daarin een combinatie kunnen leggen met de markt dan laat ons dit via mij of Petra zeer zeker weten. Het draaien van proefprojecten wordt ook ondersteund met een bijdrage die de kosten van de borger dekt: [STIPP regeling](#).

Dank voor het prettige gesprek, succes met de ontwikkelingen binnen de gemeente en weet ons te vinden wanneer jullie van gedachten willen wisselen met de markt!