

INFORMATIENOTA T.B.V. REGIONALE AFSTEMMING WONINGBOUW

Locatie

Plannaam	Tussen de Leijen
Adres	Uitbreiding Noordoostzijde Rijen – nabij Hannieschaftlaan (rondweg)
Kern	Rijen
Gemeente	Gilze en Rijen

Kenmerken plan

Aantal woningen	375	Aandeel sociaal	40 (10-11 %)
Overig vastgoed	Niet van toepassing	Aandeel middelduur	Nader te bepalen
Faseerbaar	Ja	Aandeel duur	Nader te bepalen
Beoogde woningtypen	Rijwoningen (middeldure huur en betaalbare koop) / twee-onder-één kap woningen / half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen		
Beoogde doelgroepen	(jonge) gezinnen – doorstromers vanuit goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen		
Aanvullende toelichting	In het plangebied worden maximaal 375 grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen (middeldure huur en betaalbare koop), twee-onder-één-kap woningen, half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen voorzien. Hierbij wordt slechts een uitgeefbaar gebied van 49% procent gehanteerd om zo ruimte te kunnen bieden aan groen en water. Bij veel van de bestaande woningen in Rijen ontbreekt deze ruimte. Er is veel verharding in de wijken. Daarnaast is er ruimte om te experimenteren op het gebied van woonvormen en duurzaamheid. Verder is het realiseren van CPO bespreekbaar. De woningtypologieën worden verspreid over het gehele plangebied gerealiseerd. De wijk vormt de overgang tussen de kern Rijen en het landelijk gebied. Het plangebied wordt ingedeeld in vier deelgebieden die onderling worden gescheiden door een groene zone. Daarnaast worden de randen van de plangebied voorzien van een groene parkzone. Bij de twee-onder-een kapwoningen en de (half) vrijstaande woningen wordt parkeren op eigen terrein gerealiseerd, waardoor er minder parkeerdruk in de wijk aanwezig is. Door de realisatie van de verschillende type woningen en het parkeren op eigen terrein wordt voorzien in de behoefte en ontstaat er een rustige (luxe) stadswijk met een landelijk karakter. Wij merken dat zeer veel inwoners uit Gilze en Rijen interesse hebben in de ontwikkeling van 'Tussen de Leijen'. Op dit moment hebben al zo'n 150 geïnteresseerde ingeschreven op de nieuwsbrief.		

	Binnen het plangebied worden ca. 40 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om ca. 10% van de totale plancapaciteit. De gemeente voorziet de behoefte van sociale huurwoningen met name binnen de herontwikkeling van Rijen Zuid (militaire wijk), waarbij 20 huurwoningen extra worden gerealiseerd. Het huidige aantal sociale huurwoningen in deze wijk worden, al dan niet in een andere vorm, herbouwd. Wat betreft de invulling van sociale huurwoningen worden met de woonstichting Leystromen afspraken gemaakt. Zij maken onderdeel uit van de bouwclaimovereenkomst en de reeds getekende intentieovereenkomst. Wonen met zorg is niet specifiek voorzien/opgenomen in het plan, omdat binnen de gemeente Gilze en Rijen veel initiatieven op andere locaties aanwezig zijn. Het bestemmingsplan is globaal opgesteld, waardoor de mogelijkheid voor het realiseren van bijzondere woonvormen binnen de planregels ook een plaats krijgen. Om flexibiliteit te bewaren binnen het plan is niet per deelgebied het aantal woningen of woningtype opgenomen.
--	--

Afweging (binnenstedelijke) alternatieven

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn verschillende inbreidingslocaties aanwezig. Deze inbreidingslocaties zijn reeds ontwikkeld en (worden) uitgevoerd.

Relatie met de regio en behoefte

Regionale of lokale behoefte?	De huidige woningbouw in Rijen voorziet voornamelijk in eengezinswoningen in de vorm van rijwoningen en appartementen zonder lift. Vanuit het Kwalitatieve Woningbehoefte Onderzoek blijkt dat Rijen naast deze type woningen behoefte heeft aan duurdere eengezinswoningen in de vorm van onder andere vrijstaande en twee-onder-een kap woningen, gelegen in een rustige (luke) stadswijk met een landelijk karakter. Verder is er behoefte aan (middel)dure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Op dit moment kunnen we deze type woningen nergens aanbieden in Rijen. De locatie 'Tussen de Leijen' geeft ruimte aan het realiseren van duurdere koopwoningen, (middel)dure huur en betaalbare koopwoningen. Hierdoor ontstaat de gewenste doorstroming van starters en jonge gezinnen uit de goedkopere koopwoningen of sociale huurwoningen. Deze woningen komen weer ter beschikking voor starters, doorstromers van de gemeente Gilze en Rijen. Daarnaast kunnen toekomstige arbeidsmigranten die zich vestigen binnen de gemeente Gilze en Rijen gebruik maken van de vrijkomende woningen.
-------------------------------	---

	Vanuit senioren is met name behoefte aan appartementen met lift. Deze worden al voorzien in verschillende inbreidingslocaties van Rijen. Bij deze locaties zijn verschillende voorzieningen dicht in de buurt. Dit geldt niet voor de uitbreidinglocatie 'Tussen de Leijen'. De inbreidinglocaties lijken hierdoor geschikter om te voorzien in deze behoefte dan uitbreidinglocaties. Uit het woningbehoefte onderzoek van Springco blijkt dat de gemeente Gilze en Rijen behoefte heeft aan de rustige (luxe)stadswijk, waarbij voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en groenvoorzieningen aanwezig zijn.
Toegevoegde waarde regio	Uit hetzelfde woningbehoefte onderzoek van Springco blijkt dat in de gemeente Tilburg behoefte heeft aan het wonen in een dorps c.q. landelijk woonmilieu. Tilburg kan zelf onvoldoende voorzien in deze vraag. Door de ontwikkeling van Tussen de Leijen kan ook in Tilburg doorstroming plaatsvinden. In de gemeente Dongen bestaat de woningvoorraad hoofdzakelijk uit traditionele grondgebonden eengezinswoningen. Bij de realisatie van de locatie Noorderlaan is ingestoken op o.a. realisatie van eengezinswoningen en appartementen in de segmenten middeldure huur, goedkope koop en sociale huur. Daarnaast is ruimte geboden voor seniorwoningen in hofjes, CPO projecten en tiny houses.
Relatie provinciale prognose	Het aantal te realiseren woningen uit het plan Tussen de Leijen blijft binnen de provinciale prognose 2020 van de gemeente Gilze en Rijen.
Toelichting	In het perspectief op wonen en woningbouw vastgesteld op 5 december 2019 is opgenomen dat de provinciale prognose voor de Gemeente Gilze en Rijen tot 2030 voorziet in 770 woningen. De werkelijke woningbouwprogrammering van de gemeente Gilze en Rijen tot 2030 bedraagt 905 woningen. Volgens de nieuw vastgestelde provinciale prognose 2020 voorzien de gemeente Gilze en Rijen tot 2030 in 1190 woningen. Er is hierdoor geen sprake is van een overschrijding van de provinciale prognose. De groei wordt veroorzaakt door onder meer het aantrekken van de woningmarkt en de gunstige ligging van Rijen ten opzicht van Breda en Tilburg. Verder vestigen zich hier steeds meer arbeidsmigranten in reguliere woningen, zowel op basis van logies maar steeds vaker ook permanent in (sociale) huur en koopwoningen. Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente voor gezinnen. Enige tijd geleden zijn veel gezinnen uit Rijen naar Dongen verhuisd door het tekort aan eengezinswoningen en het ontbreken van bepaalde woningbouwtypes.

Planrelevante gemeenten

	Gemeente	Akkoord?
1.	Dongen	ja
2.	Tilburg	ja
3.		
4.		
5.		
6.		

Advies n.a.v. overleg planrelevante gemeenten

Aandachtspunten / nader uit te werken	Reactie gemeente Tilburg: Nadere duiding waarom is gekozen voor dit lage percentage sociale huur. Is dit voldoende? Hoe is de druk op de sociale sector nu? Graag ook nader duiden percentage MD huur. Reactie gemeente Dongen: Voorstelbare ontwikkeling met veel ruimte voor een verdere invulling / uitwerking. Reactie gemeente Oisterwijk: Het is opgevallen dat het aantal goedkope woningen dat gerealiseerd wordt erg laag ligt. De gemeente Oisterwijk is vooral benieuwd hoeveel goedkope koop wordt opgenomen, dat is nu niet uit de stukken halen, wel de goedkope huur. Verder zijn we erg positief over de luxe groene opzet met een lager uitgiftepercentage.
Advies	Leystromen stuurt niet zozeer op een bepaald percentage (sociale) huur in een project. Leystromen heeft een portefeuillestrategie opgesteld, waarin voor haar woningbezit per kern een strategie is bepaald. Uit deze strategie is op basis van onder andere de bevolkingsprognose een transformatieopgave opgesteld. Daarbij is gekeken naar het verwachte aantal huishoudens op kortere en langere termijn, en daarbij naar huidige en verwachte woonsituatie (niet alle lage inkomens (gaan) wonen in een sociale huurwoning) en inkomens (rekening houdend met passend toewijzen). In de strategie zijn ook diverse data met betrekking tot het woningmarktgebied te vinden. In de gemeente Gilze en Rijen voorziet Leystromen met name een kwalitatieve opgave waarbij de totale omvang nagenoeg gelijk kan blijven (groei van niet-DAEB ten behoeve van middeninkomens is wel wenselijk). Het is wel nodig de woningen te vernieuwen (verduurzamen, verkopen, nieuwbouw en deel sloop). Qua nieuwbouw worden t/m 2025 zo'n 90 sociale huurwoningen door Leystromen gerealiseerd binnen de gemeente Gilze en Rijen. Het gaat hierbij om: • 9 woningen aan de Van Oldenbarneveldtlaan

	• 8 woningen op de Kringlocatie • 54 woningen in het plan Rijen-Zuid door herstructurering (herbouw en nieuwbouw) • 40 woningen Tussen de Leijen (deels na 2025; vooralsnog volledig DAEB) Het gaat dus om de benodigde opgave in de totale gemeente. Rekening houdend met de bestaande portefeuille, transformatieopgave en andere nieuwbouwplannen zijn we zodoende gekomen tot zo'n 40 grondgebonden woningen voor deze locatie.
--	--

Vervolg

Datum AO Wonen	24 juli 2020 (digitale afstemming)
Datum poho Wonen/Fysiek	1 oktober 2020

Bijlagen

- A. Afbeelding 1 locatie/gebied
- B. Afbeelding 2 locatie ten opzichte van Dongen en Tilburg Reeshof
- C. Afbeelding 3 een mogelijke indeling van het gebied
- D. Concept ladder onderbouwing

Bijlagen

A. Afbeelding 1 locatie/gebied



B. Afbeelding 2 locatie ten opzichte van Dongen en Tilburg Reeshof



C. Afbeelding 3 een mogelijke indeling van het gebied



D. Concept ladder onderbouwing

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0784.BPTDLeijen-VO01/b_NL.IMRO.0784.BPTDLeijen-VO01_tb7.pdf