

De Groene Wei en Doetse Vliet III in Giessenburg

A. 5/10/50 toets

Giessenburg is een voorzieningendorp met bijna 4900 inwoners. De grens van 10 woningen waarboven plannen regionaal geagendeerd moeten worden, wordt met voorliggende plannen overschreden.

B. 0.7% toets

De optelsom van alle plannen in Giessenburg laat doorgerekend tot 2020 een groei zien van 0.8% voor de kern Giessenburg.

Beide toetsen geven aanleiding tot regionale agendering.

Gemeente Giessenlanden

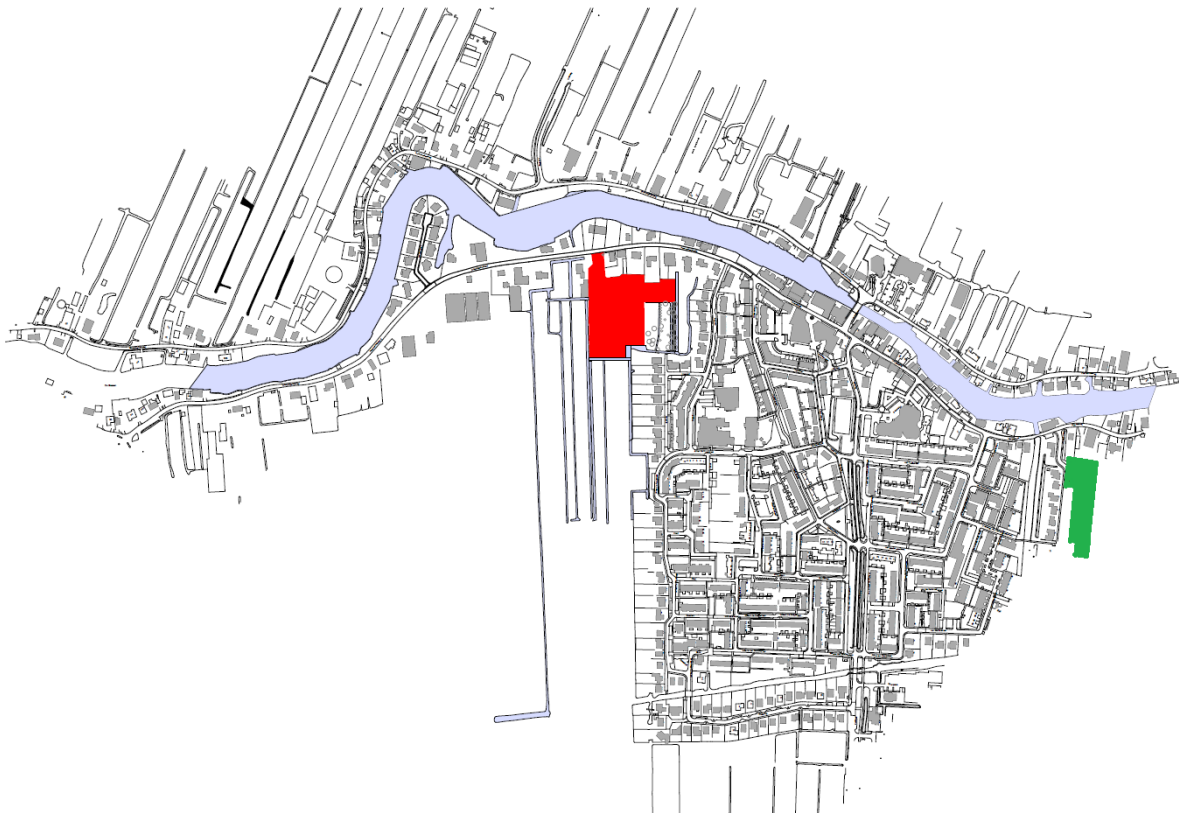
Verantwoordelijk wethouder: Jan de Groot
Projectleider: ing. Jordy Venderbos



0. Aanleiding voor het project

Vanuit de gemeentelijke structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon welke op 18 december 2008 is vastgesteld wordt er in gemeente Giessenlanden gewerkt aan het op peil brengen van de voorzieningen in de kernen.

In Giessenburg is er een onderzoek gedaan naar een optimale inbreidingslocatie voor het woon-zorgcomplex. Het woon-zorgcomplex geeft de oudere inwoner van Giessenburg de mogelijkheid om te blijven genieten van zijn/haar vertrouwde omgeving. Uit dit onderzoek is, de inmiddels aangekochte locatie, achter Neerpolderseweg 19 te Giessenburg als beste uitgekomen.



In bovenstaande figuur ziet u in het rood de locatie van 'De Groene Wei' (Woon-zorgcomplex locatie) en in het groen de locatie van 'Doetse Vliet III' aangegeven. Het figuur duidt slechts de twee grotere woningbouwplannen aan in Giessenburg. Beide projecten vormen in stedenbouwkundige zin de afronding van de kern in de oksels van Giessenburg, tussen het lint en de kern.

Beide plannen stonden voor Giessenburg op de woningbouwplanning tot 2020. In de planning was voor de woon-zorgcomplex locatie het aantal van 60 woningen opgenomen en voor Doetse Vliet III 35 woningen. Voor het project Doetse Vliet III is eind 2012 een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht om het project daadwerkelijk te gaan ontwikkelen. Het college heeft deze procedure hierna beëindigd met het oog op de regionale woonvisie en het bijstellen van de planvoorraad.

Na een interne beraadslaging (mede gezien het uitgevoerde woonbehoefte onderzoek waarop verder in dit document wordt ingegaan) heeft het college besloten zich eerst te richten op het ontwikkelen van de locatie van 'De Groene Wei' en de huidige straat Doetse Vliet af te ronden met 4 twee onder één kapwoningen. Het college heeft hiermee de woningbouwplanning voor de twee grote projecten in Giessenburg teruggebracht van 95 naar maximaal 52 woningen.

1. Regionale Woonvisie

1.1 Bestaand boven nieuw

Marktanalyse laat zien dat er in Giessenburg een zeer grote behoefte is aan huur- en koopwoningen voor de seniorendoelgroep. Daarnaast is er ook vraag naar huurwoningen en koopwoningen in vrijwel alle segmenten zolang er geen (hele) grote aantallen tegelijk op de markt komen. Hierop wordt verder terug gekomen in hoofdstuk 2.

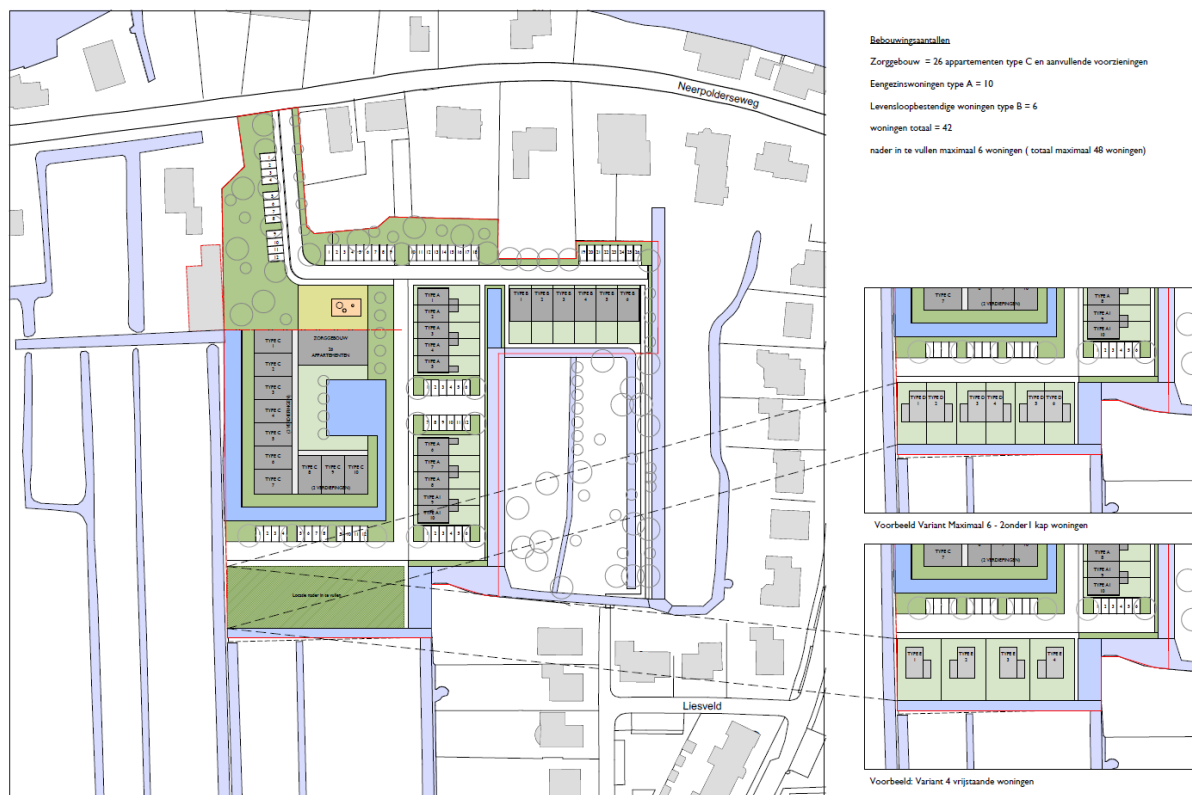
In Giessenburg zijn voor senioren geschikte woningen onvoldoende voor handen. Het bestaande seniorencomplex 'De Bredero's Hof' welke in eigendom is bij woningcorporatie KleurrijkWonen is niet toereikend om in de volledige vraag van senioren te voorzien. Daarnaast is er in Giessenburg behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen als mensen met een beperking en mensen met een indicatiestelling die niet zelfstandig kunnen wonen.

Bij het ontbreken van inbreidingslocaties is onderzocht wat de meest geschikte locatie is in Giessenburg om deze doelgroep(en) te bedienen. Hierbij is onder andere gekeken naar de afstand tot de voorzieningen. Uit het destijds gevoerde onderzoek is de onder 0. aangegeven locatie als beste uitgekomen.

1.2 Inbreiding boven uitbreiding

Zoals onder 1.1 is aangegeven zijn de mogelijkheden voor het realiseren van een woon-zorgcomplex in Giessenburg onderzocht. Hierbij is ook erg nauw gekeken naar de loopafstanden tot voorzieningen welke essentieel zijn voor senioren.

In de structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon is de Doetse Vliet III opgenomen als woningbouwlocatie voor de overige doelgroepen. Ook voor deze doelgroepen geldt dat projectmatig inbreiden in Giessenburg niet tot de mogelijkheden behoort. Bovendien is Doetse Vliet III de afronding in stedenbouwkundig opzicht van het totale project Doetse Vliet waarvan Doetse Vliet I en II reeds gerealiseerd zijn, in de periode 1998-2002.



Plan De Groene Wei



Plan Doetse Vliet III (met in blauw aangeduid de 4 te realiseren woningen)

1.3 Woonmilieu en beoogde PMC's

PMC's: Alle Product Markt Combinaties (PMC's) uit de regionale woonvisie zijn belangrijk voor voorzieningendorpen, dus ook voor Giessenburg: Starters mogelijkheden bieden, Binden van doorgroeiers, Bedienen van senioren. Dat vraagt om een gevarieerd programma. De vierde PMC betreft het aantrekken van nieuwkomers en is specifiek voor Giessenburg wel relevant: zie hierna.

Mentality-milieus: Binnen de PMC's zijn meerdere zogenaamde Maturity-milieus bovengemiddeld aanwezig voor Giessenburg: Nieuw Conservatieven, Opwaarts mobilen, Gemaksgeoriënteerden, Postmaterialisten. Daarmee heeft Giessenburg een wat afwijkend lijstje van kansrijke groepen ten opzichte van omliggende kernen. Hierbinnen is de groep postmaterialisten en de groep nieuw conservatieven vaak instroom van buiten en vooral op zoek naar landelijk wonen. Met name Opwaarts mobilen en Gemaksgeoriënteerden zijn relevant voor het dorp Giessenburg. Zij zijn vaak relatief jong, in de gezinsfase. Toch zijn ook in Giessenburg de groepen Traditionele burgerij en Moderne burgerij in absolute zin groot, met name bij de wat oudere groepen.

- Opwaarts mobilen vragen veel huis voor het geld, bereikbaarheid, vaak koop en nieuwbouw. De gezinskoopwoningen en vrije kavels sluiten hier op aan.
- Gemaksgeoriënteerden kiezen vaker voor huur. De levensloopbestendige huurwoningen spelen hier op in.
- Voor de traditionele groepen is het programma aan levensloopbestendige huurwoningen passend, en specifiek voor zorgvragers het programma aan zorgwoningen.

2. Lokale markt analyse

Gemeente Giessenlanden en KleurrijkWonen hebben gezamenlijk een woonbehoefte onderzoek laten opstellen voor Giessenlanden. Het woonbehoefte onderzoek van november 2011 geeft de woonbehoefte van de gehele gemeente tot 2030 aan maar ook van de dorpen afzonderlijk.

Het beeld in Giessenburg wijkt sterk af van het gemiddelde. Er is een duidelijke vraag naar toevoeging van woningen. Er zijn circa 120 extra woningen nodig om in de vraag te kunnen voorzien. De tekorten concentreren zich op seniorenwoningen huur en koop, en goedkope koopwoningen (zowel tot € 180.000 als tussen € 180.000 en € 250.000). Beperkte overschotten zijn er in de goedkope meergezinshuurwoningen (appartementen en complexen) en middeldure meergezinskoopwoningen.

Er is duidelijk behoefte aan goedkope huurwoningen, goedkope(re) koopwoningen en seniorenwoningen. Deze woningen kunnen worden afgezet. Het woonbehoefteonderzoek geeft aan dat overwogen kan worden om flexibel om te gaan met het aanbieden van huur- en koopwoningen.

Het plan De Groene Wei sluit aan in de behoefte aan goedkope (sociale) huur- en koopwoningen in met name het senioren segment. De woningen in het plan De Groene Wei worden in beginsel aan de seniorendoelgroep aangeboden.

Met uitzondering van het zorgcomplex (de 6 appartementen voor Syndion en 20 appartementen voor De Lange Wei) worden de 16 sociale (senioren)woningen flexibel aan de markt aangeboden. Gegadigden kunnen zelf aangeven of ze willen kopen of huren van woningcorporatie Omnivera. Het zuidelijk deel van het plangebied krijgt een vraaggerichte invulling met maximaal 6 woningen vanaf het middensegment.

Het woonbehoefte onderzoek gaat in haar analyse voor Giessenburg nog uit van oude aantallen (*Doetse Vliet III [46], De Groene Wei [70] en twee reeds gerealiseerde plannen met totaal 19 woningen*). Als al deze plannen met de oude woningaantallen in Giessenburg gezamenlijk worden ontwikkeld kunnen op de korte termijn de huurwoningen afgezet worden, op de langere termijn ligt hier dan een aandachtspunt, zeker als er seniorenwoningen aangeboden gaan worden (er komen dan eengezinshuurwoningen vrij). Het onderzoek geeft aan dat met het aantal echt dure koopwoningen terughoudend moet worden omgegaan.

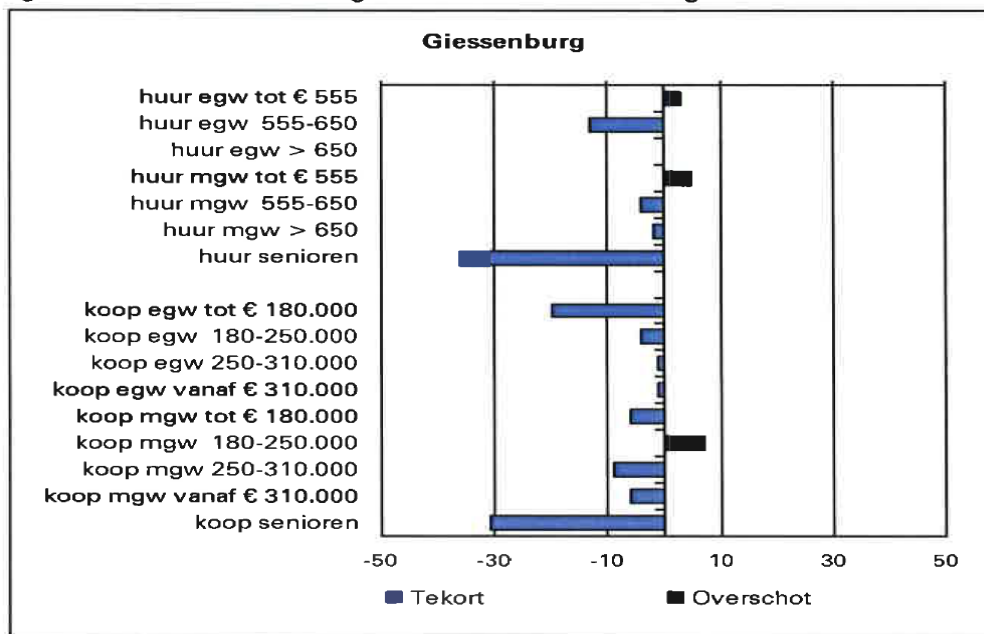
Doordat de woningaantallen in de plannen De Groene Wei en Doetse Vliet III teruggebracht zijn ten opzichte van de aangehouden aantallen in het woonbehoefte onderzoek zal het nu voorliggende plan voor de realisatie van De Groene Wei (max. 48) en 4 woningen op locatie Doetse Vliet III volledig kunnen worden afgezet zonder dat er zich negatieve effecten voordoen in de bestaande voorraad (koop en huur). Het totale te bouwen programma is afgestemd op de behoefte in Giessenburg.

Door het plan zal in Giessenburg ook een doorstroming op gang komen waarmee meer doelgroepen dan de seniorendoelgroep worden bediend.

Type woning	Absoluut	percentage
De Groene Wei		
Zorg appartementen sociaal	26	50%
Levensloopbestendige woningen sociaal met programma op begane grond	6	11,5%
Levensloopbestendige rij-/hoekwoningen sociaal	10	19%
2 ⁺ 1 kapwoningen/vrijstaand	Max. 6 (vraaggerichte invulling)	11,5%
Doetse Vliet III		
2 ⁺ 1 kapwoningen	4	8%
Aantal woningen	52	100%

Onderstaande tabel geeft het saldo van vraag en aanbod voor Giessenburg weer tot 2030.

Figuur 3.4 Saldo van vraag en aanbod in Giessenburg



Bron: woningmarktonderzoek Quintis 2011

Beschrijving plan De Groene Wei

Zie voor de beeldvorming de stedenbouwkundige opzet onder 1.2.

- De 26 appartementen zijn allen sociale huur, waarbij zorg aangeboden wordt door twee samenwerkende zorgaanbieders. Syndion voorziet in dit plan 6 appartementen van een huurder en zorgaanbieder De Lange Wei uit Hardinxveld-Giessendam draagt zorg voor huurders in de 20 appartementen. Deze hebben het aantal afgestemd op de verwachte vraag. Het aantal speelt daardoor rechtstreeks in op de marktbehoefte. In dit complex wordt ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd waar mensen kunnen samenkomen. Ook zal hier een restaurantfunctie in zitten voor de bewoners en andere mensen die hier gebruik van willen maken.
- De 6 levensloopbestendige woningen hebben een totaal programma (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en slaapkamer) op de begane grond. Deze woningen worden aangeboden aan senioren.
- De 10 eengezinswoningen worden levensloopbestendig gemaakt door de mogelijkheid tot het plaatsen van een huislift. Bij de bouw wordt rekening gehouden met het plaatsen van deze voorziening.
- Het zuidelijk deel van het plangebied wordt vraaggericht ingevuld met maximaal 6 woningen. Het te realiseren aantal hangt af van de vraag. Zo kunnen er bijvoorbeeld maximaal 6 2^1 kapwoningen op worden gerealiseerd of maximaal 4 vrijstaande woningen.

Bij de opzet van het plan is duidelijk gekozen voor levensloopbestendigheid. Hiermee kan voorzien worden in de huidige behoefte van woningen welke geschikt zijn voor senioren. Na afloop van de grijze golf zijn de woningen ook zeer geschikt voor andere doelgroepen. Met deze wijze van bouwen wordt ingespeeld op de huidige markt met een doorkijk naar de toekomst.

Doetse Vliet III

Zie voor de beeldvorming de stedenbouwkundige opzet onder 1.2.

Het volledige plan Doetse Vliet III bestaat uit 35 woningen te onderscheiden in:

- 20 sociale rij- en hoekwoningen;
- 4 hoekwoningen in middensegment;
- 8 2¹ kapwoningen in het middensegment;
- 3 vrijstaande woningen in het dure segment;

Met het faseren van de woningbouwplannen in Giessenburg is voor Doetse Vliet III gekozen om 4 2¹ kapwoningen in de huidige straat Doetse Vliet te realiseren en het overige programma pas na 2020 opnieuw te bezien of bij zeer grote belangstelling in Giessenburg na realisatie van De Groene Wei.

Met de realisatie van deze vier woningen wordt de oostzijde van de huidige straat (plan Doetse Vliet II) afgerond. Tevens dragen deze vier woningen bij aan het compenseren van de reeds gemaakte kosten.

Door een aantal woningen in het midden- en duurdere segment aan te bieden wordt ruimte geboden voor doorstromers. Het totale plan zal zorgen voor een beweging in de woningmarkt van Giessenburg.

3. Concurrentie analyse

Met het aantal van 48 woningen binnen plan De Groene Wei en 4 woningen in plan Doetse Vliet III en enkele kleine plannen (al dan niet reeds gerealiseerd of in uitvoering) blijft Giessenburg dicht bij de 0.7% agendamaat. Deze maat is geen absolute maat maar wijst op enkele risico's waarbij het goed is om de invloed van een dergelijke hoeveelheid woningen op regionaal niveau te bekijken.

Met het oog op de functie van Giessenburg als voorzieningendorp en de doelgroep (deels specifiek voor senioren) is deze groei passend voor de eigen vraag en zal om die reden geen concurrerend effect zal hebben op de omliggende dorpen en steden. Het in 2011 uitgevoerde woonbehoefte onderzoek onderbouwt deze verwachting.

4. Overige overwegingen

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken blijkt zijn de plannen De Groene Wei en Doetse Vliet III al geruime tijd in voorbereiding. De benodigde gronden voor deze ontwikkelingen zijn aangekocht en met woningstichting Omnivera zijn er afspraken gemaakt over de realisatie van het project.

In planologisch opzicht is er in het vigerende bestemmingsplan Giessenburg Dorpskern een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen. Binnen deze voorwaarden kan een wijzigingsprocedure voor plan De Groene Wei worden gestart.

In de afgelopen jaren is er in Giessenburg (te) beperkt gebouwd. De laatste grotere projecten zijn Doetse Vliet I en II geweest in de periode 1998-2002 waarvan Doetse Vliet I bedoeld was voor Betuwelijn gedupeerden.

Conclusie

Wij zijn van oordeel met onderhavige plannen te voldoen aan de reële vraag in Giessenburg welke bijdragen aan de binding van eigen doelgroepen aan het dorp. Hiermee voldoen we aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten.