



Raadsvoorstel

gemeente **Oosterhout**

Datum: 14 december 2020	Nummer raadsnota: ZN261931
Onderwerp: "Bouwen aan de toekomst", woningbouwstrategie gemeente Oosterhout	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Nota Bouwen aan de Toekomst 2. Routekaart Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 3. Overzicht harde plannen woningbouwontwikkeling 4. Matrix debatbijeenkomst gemeenteraad	Ter inzage: 5. Presentatie uitkomsten onderzoek SpringCo 6. Samenvatting uitkomsten onderzoeken woningbehoefte Oosterhout 7. Verslag Klankbordgroep 8. Woonmonitor Oosterhout 2019
---	---	---

Voorstel:

1. De nota "Bouwen aan de toekomst" (woningbouwstrategie Oosterhout 2030) vast te stellen, met als hoofdlijnen:
 - a. Vasthouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen;
 - b. Onderzoek doen naar uitbreidingslocaties;
 - c. Benutten van kansen om complexe binnenstedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken door middel van de (opbrengst)potentie van uitbreidingslocaties;
 - d. Meer aansluiten bij de opgaven wijkgericht werken en duurzaamheid/energietransities;
 - e. Innemen van een meer sturende rol van de gemeente;
2. De Routekaart Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 vast te stellen.

Samenvatting

In de nota "Bouwen aan de toekomst" (woningbouwstrategie Oosterhout 2030) geven wij de richting aan voor de toekomst van de woningbouw in Oosterhout. Vertrekpunt hierbij is dat wij zelf de regie willen houden. Daarbij kijken wij niet alleen naar de behoefte op de lokale woningmarkt. Wij leggen heel nadrukkelijk ook de verbinding met de Toekomstvisie Oosterhout 2030: hoe kunnen wij het instrument van de woningbouw zo inzetten, dat het ons helpt onze strategische doelen uit die toekomstvisie te bereiken. Met name vanuit deze tweede invalshoek willen wij ook de mogelijkheden onderzoeken om buiten het bestaande stedelijk gebied naar woningbouwlocaties te zoeken.

Wat willen we bereiken?

Deze woningbouwstrategie biedt niet alleen een antwoord op de vraag welke woningen we op de middellange termijn moeten realiseren om aan de lokale vraag te voorzien en welke instrumenten we gaan inzetten om tot een versnelling te komen. De woningbouwstrategie biedt tevens een doorkijk naar de langere termijn, waarin de vraag aan de orde komt of het verstandig is voor nieuwe woningbouwlocaties ook buiten de grenzen van het huidige stedelijke gebied te kijken. Vanwege het belang van dit vraagstuk voor de toekomst van onze gemeente, hebben wij ervoor gekozen dit aspect van onze woningbouwstrategie in deze raadsnota extra te benadrukken.

Vanuit drie perspectieven – voorzieningen, economie en regio – hebben wij daarbij het volgende overwogen.

Draagvlak voor voorzieningen

Oosterhout heeft zich sinds de jaren zestig van de vorige eeuw ontwikkeld van een kleinschalige plattelandsgemeente tot een dynamische middelgrote gemeente met een bloeiende economie en een daarbij passend stedelijk voorzieningenniveau. De basis voor de economische ontwikkeling is gelegd door een forse groei van de bedrijvigheid (met name Vijf Eiken en Weststad) en een daarmee gelijke

tred houdende woningbouwproductie (Oosterheide, Dommelbergen, Vrachelen). En dat heeft vervolgens ook geresulteerd in een voorzieningenniveau waarop wij met recht trots mogen zijn. Of, om het anders te formuleren: zonder Oosterheide en Dommelbergen was Oosterhout zonder enige twijfel verstoken gebleven van bijvoorbeeld een volwaardig theater als De Bussel en een state-of-the-art recreatieoord als De Warande. Dergelijke sterke sociaal-culturele voorzieningen kunnen alleen bestaan en overleven bij de gratie van voldoende draagvlak. Draagvlak in de zin van inwoners die van die voorzieningen gebruik maken en die er ook voor zorgen dat deze gefinancierd kunnen blijven worden. Maar het geldt evenzeer voor de lokale economie: voor onze binnenstad, ook straks in afgeslankte vorm, is het eveneens van cruciaal belang dat er voldoende Oosterhouters zijn en blijven die onze detailhandel en horeca bezoeken.

Overigens moeten we hierbij niet alleen denken aan fysieke voorzieningen. We kijken hierbij ook nadrukkelijk naar het sociaal domein. Als gevolg van de vergrijzing zullen de kosten van zorg en ondersteuning (Wmo) de komende jaren nog verder stijgen. Waar meer inwoners zorgen voor meer financieel draagvlak, wordt de betaalbaarheid van de lokale zorg een (iets) minder grote opgave.

Draagvlak voor de economie

De kracht van Oosterhout wordt in belangrijke mate bepaald door zijn economische potentie. Onze gemeente kent een rijkgeschakeerd palet aan bedrijvigheid, dat van Oosterhout in (boven)regionaal verband een sterke economische speler maakt. Die positie heeft onze gemeente niet als vanzelf gekregen en het behoud ervan is evenmin vanzelfsprekend. Absolute voorwaarde daarvoor is dat Oosterhout kan blijven beschikken over voldoende arbeidspotentieel. Als dat niet lukt, zullen bedrijven op termijn Oosterhout verlaten, waardoor Oosterhout in een soort van vicieuze neerwaartse cirkel terechtkomt (bedrijven vertrekken, het draagvlak voor voorzieningen neemt af, de woonkwaliteit gaat achteruit, Oosterhout wordt minder aantrekkelijk als woonstad, het aanbod op de arbeidsmarkt neemt nog verder af etc. etc.). Vanuit die achtergrond is het dus zaak om volop in te zetten op het aantrekken en binden van jongere categorieën inwoners.

Rol van Oosterhout in de regio

Het rijk werkt momenteel, samen met provincies en regio's, aan zogenaamde 'verstedelijkingsafspraken': waar vinden we in de stedelijke regio's in Nederland in de toekomst in samenhang ruimte voor woningbouw, mobiliteit, economie en natuur? Voor onze regio zullen hierover in 2021 nadere afspraken worden gemaakt in het Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg, dat een verdere vertaling krijgt in de Regionale Investeringsagenda voor de regio-Breda. Bij beide processen is de gemeente Oosterhout nauw betrokken, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Hierin zal ook worden aangegeven op welke wijze de regio een bijdrage gaat leveren aan het terugdringen van het nationale woningtekort. Ook Oosterhout wil hieraan haar bijdrage leveren; als middelgrote gemeente zijn wij dat ook min of meer aan onze stand verplicht. Bovendien biedt een actieve bijdrage aan de verstedelijkingsopgave ook een uitgelezen kans om met het rijk afspraken te maken over investeringen (bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid) die bijdragen aan het versterken van het woon- en werkmilieu in onze regio.

Op dit moment is nog niet aan te geven welke inspanningen het rijk op dit gebied van de regio Breda-Tilburg (en dus ook van de gemeente Oosterhout) verwacht. Wel heeft het rijk in het verleden aangegeven dat de bouw van één miljoen nieuwe woningen (over heel Nederland) nodig is om het huidige tekort op de woningmarkt terug te dringen. De provincie Noord-Brabant heeft in het bestuursakkoord 2050 aangegeven dat er tot en met 2050 zo'n 175.000 tot 200.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden.

Drie perspectieven, drie conclusies, één onderzoek

Deze drie perspectieven leiden tot de volgende conclusies:

- Om het draagvlak voor onze voorzieningen minimaal te behouden en mogelijk te versterken, is het nodig om te komen tot een versnelling en een ophoging van onze woningbouwproductie. Het effect van gezinsverdunding (steeds minder inwoners per woning) speelt bij deze urgentie een belangrijke rol.

- Omwille de (economische) vitaliteit en aantrekkelijkheid van onze gemeente willen wij meer jongvolwassenen en gezinnen met kinderen aan Oosterhout binden. Deze categorie woningzoekenden is vooral geholpen met grondgebonden woningen (huizen met tuintjes). Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn na 2030 nauwelijks nog locaties voorhanden waar, binnen een financieel verantwoorde exploitatie, grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd. Daarom is het verstandig op zoek te gaan naar woningbouwlocaties buiten het stedelijk gebied.
- Het is een illusie dat de toekomstige regionale woningopgave kan worden opgevangen binnen het huidige stedelijk gebied. Ook vanwege de wens voor woningdifferentiatie (in inbreidingsgebieden in met name de grote steden “de lucht in”, maar elders ook grondgebonden) zal opnieuw gezocht moeten gaan worden naar nieuwe locaties buiten het stedelijk gebied. In de verdere uitwerking van deze Strategische Woningbouwvisie willen wij op die mogelijkheid voorsorteren, zodat wij vanuit onze eigen wensen en ambities vervolgens onze inbreng in het proces van de Verstedelijkingakkoord Breda-Tilburg kunnen hebben.

Vandaar ook dat wij in de nota “Bouwen aan Oosterhout”, als logische vervolgstap, een onderzoek hebben opgenomen naar mogelijke uitbreidingslocaties, in aanvulling op en ter versterking van de bestaande voorraad. Daarbij wordt uiteraard gekeken naar alle aspecten die met een dergelijke keuze samenhangen: mobiliteit, duurzaamheid, de gevolgen voor het landschap en andere relevante onderwerpen. Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een extern bureau; de resultaten en de daarop gebaseerde keuze(s) zullen uw raad medio 2021 worden voorgelegd.

Daarna volgt een verdere verdiepingsslag. De vraag komt dan aan de orde welke woningbouwtypen en welke woonmilieus het best aansluit bij de doelgroep van jongere categorieën woningzoekenden. Op welke manier kunnen wij die woningzoekenden die een bijdrage kunnen leveren aan het versterken, ertoe bewegen om voor Oosterhout als (nieuwe) woonplaats te kiezen. Gezien de onderlinge verwevenheid van de woningmarkt in beide gemeenten, willen wij dit aspect in samenwerking met de gemeente Breda nader uitwerken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Hiervoor willen wij volledigheidshalve verwijzen naar de nota “Bouwen aan Oosterhout”. Op hoofdlijnen bevat deze nota de volgende conclusies:

Samengevat zijn vanuit de onderzoeken en de bestuurlijke vraagstellingen de volgende conclusies op hoofdlijnen te destilleren:

- Het vasthouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen is, om meerdere redenen, een belangrijke strategische opgave voor de gemeente Oosterhout. Daarom zal vooral geïnvesteerd moeten worden in het bouwen van (betaalbare) grondgebonden woningen.
- Voor dit doel zijn – zeker op termijn - binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende geschikte locaties te vinden. Daarom willen wij ook uitdrukkelijk onderzoek doen naar uitbreidingslocaties, in aanvulling op en ter versterking van de bestaande woningvoorraad en de bestaande en nieuwe mogelijke locaties voor woningbouw binnenstedelijk (inbreiding).
- In deze zoek- en ontwikkeltocht kansen benutten om complexe (ruimtelijke en financiële) binnenstedelijke ontwikkelingen door middel van de (opbrengst) potentie van uitbreidingslocaties mogelijk te gaan maken.
- Bij inbreidingslocaties meer en meer aan te sluiten bij de opgaven wijkgericht werken en duurzaamheid/energietransities:
 - Wat voor woningtypen / doelgroepen zijn gewenst om de wijk te versterken?
 - Wat is de kracht van de bestaande woningvoorraad in de wijk?
 - Welke mogelijkheden zijn er voor het anders benutten / transformatie van bestaande (en/of leegstaande) gebouwen in die wijk?
- Hiertoe een meer sturende rol van de gemeente op ons te nemen door onder andere:

- het vooraf stellen van een set randvoorwaarden voor (her)ontwikkelingen voor de locatie(s)
- een actievere rol op zich te nemen bij het door de gemeente verwerven van gronden en/of gebouwen
- de samenwerking met en het samen ontwikkelen tussen gemeente en ontwikkelende partijen tot stand te brengen.
- kleinschalige innovatieve woonvormen te stimuleren.

Routekaart

De uitwerking van de strategie omvat diverse sporen die deels los van elkaar en deels naast elkaar lopen. De uitwerking krijgt vorm via een '*routekaart*' die inzicht geeft in de onderscheiden onderdelen en hun samenhang. De routekaart vormt inhoudelijk en procesmatig de transparante verantwoordingspijler van ons college richting onze externe partners, bewoners en de gemeenteraad. Jaarlijks zal de routekaart aan de raad worden voorgelegd en in samenhang door het college met de raad worden besproken

De routekaart wordt gevormd langs de 'sporen':

1. Planning van de woningbouw en sturing op het woonbeleid;
2. Het bepalen van de gewenste uitbreidingslocatie(s);
3. Het vormgeven van de publiekrechtelijke procedures;
4. De privaatrechtelijke positie van de gemeente;
5. De beschikbare personele middelen in de organisatie;
6. Het parkeerbeleid;
7. De politiek-bestuurlijke sturing en informatievoorziening;
8. Het wijk- en dorpsgericht werken;
9. Differentiatie en doelgroepen.

Voor wat betreft de 'weging' van de initiatieven en de uitkomsten hiervan zullen wij uw raad, mede op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden in het buitengebied, in het voorjaar van 2021 nader informeren. Dit ook in relatie tot de toezegging aan u om uw raad ten minste tweemaal per jaar bij te praten over de voortgang van de woningbouw(productie).

Wat mag het kosten?

Om de meest kwetsbare adviesposities binnen het ambtelijk apparaat voor deze opgave te versterken, heeft uw raad bij de vaststelling van de begroting 2021 een bedrag van in totaal 3 miljoen euro voor de komende vier jaren beschikbaar gesteld.

Voor het opstellen van een onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocaties is een bedrag van € 50.000,- beschikbaar vanuit deze middelen.

Waar nodig zullen wij met nadere financiële voorstellen bij uw raad terug komen in het kader van de uitwerking van de strategie/routekaart.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Om meer inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt, hebben wij hiernaar uitgebreid onderzoek laten doen. Het gaat dan meer specifiek om:

- 'Onderzoek naar de woningmarkt in Oosterhout' door bureau SpringCo/Fakton (2019);
- 'Woonmonitor' (3 jaarlijkse buurtenenquête, onderdeel wonen en verhuizen 2019);
- Gemeentelijk 'onderzoek verhuisredenen vestigende inwoners 2018/2019'
- (concept) Omgevingsvisie Oosterhout (met IDee-kaarten)
- Een poll, via social media, onder de jongere doelgroep.

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met een uit externen bestaande klankbordgroep, die ons met haar expertise ter zijde heeft gestaan. Ook heeft overleg plaatsgevonden met woningcorporatie Thuisvester. Dit hebben we mede gedaan om de aanzet voor onze strategie en de uitkomsten daarvan te kunnen borgen in onze gezamenlijke, jaarlijkse prestatieafspraken. Tenslotte zijn ook de vertegenwoordigers uit de kerkdorpen benaderd en meegenomen in het proces, net als de Stuurgroep Langer Zelfstandig Wonen.

En ten slotte past hier de constatering dat deze nota woningbouwstrategie, als het gaat om de vertrekpunten, voortbouwt op de belangrijkste conclusies van de Toekomstvisie Oosterhout 2030. Een toekomstvisie waaraan een uitgebreid interactief proces ten grondslag heeft gelegen en waarin het belang van het binden van jongere categorieën inwoners een prominente rol inneemt.

Raadsdebat

Uw gemeenteraad heeft op 6 oktober jl. een debatbijeenkomst over de concept-nota "Bouwen aan de Toekomst" gehouden. Een overzicht van deze avond is opgenomen in de bijlage. Hierin is aangegeven of en hoe deze opmerkingen zijn verwerkt in de huidige stukken, dan wel op een andere manier opvolging krijgen.

Nummer: ZN261931

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT,

gelezen het voorstel van het college van het college van b. en. w. van 14 december 2020,

BESLUIT:

1. de nota "Bouwen aan de toekomst" (Woningbouwstrategie Oosterhout 2030) vast te stellen, met als hoofdlijnen:
 - a. Vasthouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen;
 - b. Onderzoek doen naar uitbreidingslocaties;
 - c. Benutten van kansen om complexe binnenstedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken door middel van de (opbrengst)potentie van uitbreidingslocaties;
 - d. Meer aansluiten bij de opgaven wijkgericht werken en duurzaamheid/energietransities;
 - e. Innemen van een meer sturende rol van de gemeente;
2. de Routekaart Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 januari 2021.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier