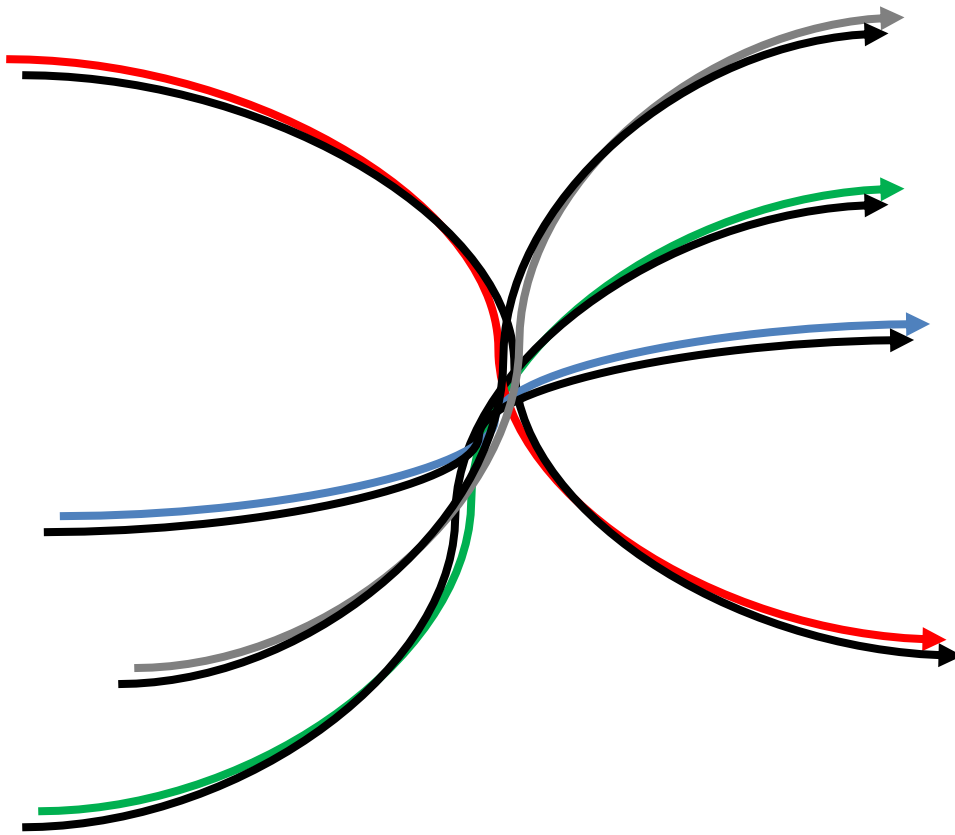


ONTWIKKELINGSLOCATIES; KADERS ALS KOERS

- kaders voor de woningbouwprogrammering op ontwikkelingslocaties 1 t/m 13 -



Opdrachtgever: gemeenteraad

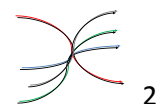
Opdrachtnemers: Okko Schook, Wendy Hellings en Iris Maas

Opgesteld: juni 2019, aangepast n.a.v. advisering
raadscommissies gz/bz 1 juli 2019 en 21 oktober 2019

Vastgesteld: 19 december 2019

Gemeente Son en Bruegel

©



1. PROCES NAAR WONINGBOUWPROGRAMMERING	
ONTWIKKELINGSLOCATIES	4
1.1 Vraagstelling	4
1.2 Wat hebben we gedaan?	4
1.3 Het resultaat	5
2. AANDACHTSPUNTEN WONINGCATEGORIEËN	6
2.1 Sociale huurwoningen	6
2.2 Sociale koopwoningen	6
2.3 Middeldure huurwoningen	7
2.4 Middeldure koopwoningen	7
2.5 Dure koopwoningen	7
2.6 Doelgroepen in Beeld	7
3. KADERS ALS KOERS	8
3.1 Het kader per locatie	8
3.2 Totaalbeeld	10
4. WONINGEN NAAR PRIJSCATEGORIE	11
4.1 Route 2017	11
4.2 Kaders als Koers; sociale huurwoningen	11
4.3 Kaders als Koers; sociale koopwoningen	11
4.4 Kaders als Koers; middeldure huurwoningen	11
4.5 Kaders als Koers; middeldure koopwoningen	12
4.6 Kaders als Koers; dure koopwoningen	12
4.7 Kaders als Koers; samengevat	12
5. PROCESAFSPRAKEN	13
5.1 Verdere proces	13



1. PROCES NAAR WONINGBOUWPROGRAMMERING ONTWIKKELINGSLOCATIES

1.1 Vraagstelling

De nieuwe raad heeft medio 2018 aangegeven ten aanzien van de ontwikkelingslocaties te willen praten over de betrokkenheid van de raad(scommissie). Om die reden is de voortgang van een aantal ontwikkelingslocaties 'stil gelegd' (controversieel verklaard) zodat eerst van gedachten gewisseld kon worden over de vraag welke (proces)rol de raad met name wenst. Centraal hierin stond de vraag hoe invulling gegeven zou kunnen worden aan het vraagstuk "... eerder in het proces van de ontwikkelingslocaties een rol te willen spelen ...".

1.2 Wat hebben we gedaan?

Gesprekken met de commissies grondgebiedzaken en burgerzaken over het vraagstuk "... eerder in het proces van de ontwikkelingslocaties een rol te willen spelen ..." hebben plaatsgevonden op:

- 06 november 2018
- 03 december 2018
- 21 januari 2019
- 11 maart 2019 (o.a. werksessie)
- 15 april 2019 (o.a. werksessie)
- 27 mei 2019

Ten behoeve met deze gesprekken met de commissies grondgebiedzaken en burgerzaken zijn veel voorbereidende documenten opgesteld en aangeboden. Daarnaast zijn naar aanleiding van vragen bij de behandeling van voorstellen in de raadscommissies grondgebiedzaken/burgerzaken en tijdens de 1e behandeling in de raad op 22 augustus 2019, aanvullende stukken voorbereid. Het betreft:

1. memo "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; procesrol commissie grondgebiedzaken" d.d. 05 oktober 2018 (18.0015148) incl.:
 - o Notitie "Achtergrondinformatie; Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; procesrol commissie grondgebiedzaken" (18.0015149);
 - o Notitie "Son en Breugel; Ontwikkelingslocaties 2019 – 202* -ruimtelijke kaders – initiatieven – (doel)groepen – programma's";
 - o Presentatie "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; bijeenkomst commissies grondgebiedzaken / burgerzaken d.d. 06 november 2018";
2. commissievoorstel (besloten deel) "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; 1^e invulling locaties i.r.t. nieuwe procesgang" (18.0016365) incl.:
 - o Notitie "Ontwikkelingslocaties – initiatieven – (doel)groepen en programma's 2018-2025" (18.0009628);
 - o Presentatie "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; bijeenkomst commissies grondgebiedzaken / burgerzaken d.d. 03 december 2018";
3. commissievoorstel (besloten deel) "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; 1^e invulling locaties i.r.t. nieuwe procesgang (2)" (19.0000212);
4. commissievoorstel "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; 2^e invulling locaties i.r.t. nieuwe procesgang" (19.0000098) incl.:
 - o Presentatie "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; bijeenkomst commissies grondgebiedzaken / burgerzaken d.d. 11 maart 2019";
5. commissievoorstel "Ontwikkelingslocaties Son en Breugel; invulling locaties i.r.t. nieuwe procesgang; analyse, conclusies, kaders e.d. (19.0005684) incl.:
 - o Notitie "Koers naar Kaders; de ontwikkelingslocaties in beeld gebracht – analyses, conclusies, richtingen t.b.v. de vast te stellen kaders –" (19.0006653);



- Presentatie “Ontwikkelingslocaties Son en Breugel –Koers naar Kaders-; bijeenkomst commissies grondgebiedzaken / burgerzaken d.d. 27 mei 2019” (19.0006655);
- 6. notitie “Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers –kaders voor de woningbouwprogrammering op ontwikkelingslocaties 1 t/m13 - ; Aanvullende gegevens “Doelgroepen in Beeld”” (19.0014154);
- 7. memo “bespreking aanvullende informatie “Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers, Aanvullende gegevens ‘Doelgroepen in Beeld’ i.r.t. de notitie “Kaders als Koers” (19.0014455).

Op 6 november 2018 zijn in dat kader nadere afspraken gemaakt over de route om te komen tot een nieuwe procesgang en tevens nader te spreken over en gewenste invulling te geven aan de ontwikkelingslocaties waarover nog geen besluiten zijn genomen. Deze gewenste invulling vormt dan, na het besluitvormingsproces met het college en de raad, het ontwikkelingskader ten aanzien van de gewenste woningbouwprogrammering op de afzonderlijke ontwikkelingslocaties.

In de bijeenkomsten van 3 december 2018 en 21 januari 2019 is nader gesproken over de achtergronden van lopende ontwikkelingslocaties.

In de twee werksessies van 11 maart 2019 en 15 april 2019 hebben de leden van de raadscommissies grondgebiedzaken en burgerzaken, in gemixte samenstelling in twee werkgroepen ieder afzonderlijk een mogelijke invulling gegeven aan 13 ontwikkelingslocaties.

Daarbij is invulling gegeven c.q. aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

- a. in welke intensiteit gaan we een ontwikkelingslocatie gebruiken (het aantal woningen dat we op een locatie zouden willen faciliteren);
- b. welk(e) woningtype(n) wordt / worden het meest geschikt geacht op een ontwikkelingslocatie (combinaties zijn mogelijk);
- c. welke denkbare woningcategorieën naar prijs, te onderscheiden in ‘sociaal segment’, ‘middeldure huur’, ‘middeldure koop’ en ‘onvoorzien’ (dure koop) willen we waar in welke mate realiseren;
- d. voor wie gaan we de ontwikkelingslocaties inzetten (voor welke doelgroep of doelgroepen gaan we bouwen c.q. welke doelgroep / doelgroepen wil / willen we op een locatie faciliteren).

Het resultaat van deze twee werksessies is in de bijeenkomst van 27 mei 2019 teruggekoppeld aan de beide raadscommissies. Tevens zijn toen alle ‘verschilpunten’ van beide werkgroepen besproken om te komen tot één gedragen eindvoorstel per ontwikkelingslocatie. Dat is in alle gevallen gelukt.

In de bijeenkomst van 21 oktober 2019 is aan de hand van de notitie “Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers –kaders voor de woningbouwprogrammering op ontwikkelingslocaties 1 t/m13 - ; Aanvullende gegevens “Doelgroepen in Beeld” gesproken over het beschikbaar stellen van woningen / woningbouwlocaties ten behoeve van specifieke doelgroepen.

1.3 het resultaat

Als totaal is hiermee onderhavig voorstel opgesteld in de vorm van de vast te stellen notitie “Ontwikkelingslocaties Kaders als Koers; - kaders voor de woningbouwprogrammering op ontwikkelingslocaties 1 t/m 13 –“.

2. AANDACHTSPUNTEN WONINGCATEGORIEËN

Voor de gedachtegang om voor de diverse ontwikkelingslocaties een woningprogrammering te duiden, zijn diverse aandachtspunten meegewogen.

2.1 Sociale huurwoningen

Aandachtspunten:

- a. er is een blijvende vraag naar sociale huurwoningen;
- b. de sociale huurwoningen moeten qua ontwerp meer gericht zijn op de jongere starter en/of alleenstaande oudere, en minder op gezinnen. De realisatie van sociale huurwoningen vraagt meer aandacht t.a.v. de gewenste doelgroepen;
- c. sociale huurwoningen mogen alleen door een toegelaten woningbouwcorporatie worden gerealiseerd;
- d. voor de realisatie van sociale huurwoningen zouden meerdere corporaties moeten worden uitgenodigd, o.a. Wooninc, Woonbedrijf en Woonstichting 'thuis';
- e. woningcorporaties willen niet een te beperkt aantal sociale huurwoningen op een ontwikkelingslocatie realiseren. Volumes van 5 of 10 sociale huurwoningen in een gebiedsontwikkeling zijn aan de geringe kant. Woningcorporaties hebben bij eerdere initiatieven aangegeven dat een minimaal aantal van circa 15 te realiseren woningen aan de orde kan zijn;
- f. de realisatie van sociale huurwoningen kan worden afgedwongen, door afspraken met betrekking tot de sociale huurwoningen op te nemen in de met een woningcorporatie op te stellen prestatieafspraken;
- g. de realisatie van sociale huurwoningen kan beter worden afgedwongen indien de gemeente eigenaar is van de ontwikkelingslocatie;
- h. het afdwingen van sociale huurwoningen op particuliere grond is lastiger. Enerzijds om financiële redenen, anderzijds omdat met particulieren geen prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Uitgangspunt is wel dat de mogelijkheden van sociale huurwoningen besproken worden met initiatiefnemers met eigen grond, dan wel met degenen die initiatiefnemer zijn van de uitwerking van grotere ontwikkelingslocaties. Daarbij wordt bij aanvang van de gesprekken t.b.v. de uitwerking van de locatie ook een woningcorporatie uitgenodigd om aan tafel te zitten om het gewenste aandeel 'sociale huurwoningen' te gaan faciliteren. Daarbij wordt aangetekend dat hier rekening gehouden moet worden het gegeven dat er geen sociale huurwoningen komen;
- i. de kwaliteit van locaties (ligging en spreiding in de context van de bestaande omgeving), de aanwezigheid van bestaande sociale huurwoningen in de directe nabijheid, geven aanleiding tot het maken van keuzes om locaties wel of niet in te zetten voor sociale huur;
- j. bij de grotere locaties kan, door het meenemen van ook een programma sociale huurwoningen, een gedifferentieerde gebiedsontwikkeling ontstaan. Daarnaast kan er een bepaald volume (aantal sociale huurwoningen van voldoende omvang) gecreëerd worden, waardoor het interessant wordt voor een woningcorporatie om in de gebiedsontwikkeling te participeren (zie ook punt e.).

2.2 Sociale koopwoningen

Aandachtspunten:

- a. er is een blijvende vraag naar sociale koopwoningen;
- b. om te voldoen aan de regionaal vastgestelde maximale prijsgrens van € 200.000 (prijspeil 1-1-2019) dienen op dit moment 'schijnbewegingen' gemaakt te worden om de nieuwbouwwoningen binnen deze prijsgrens gerealiseerd te krijgen (casco constructies e.d.);
- c. de prijzen van sociale koopwoningen liggen op dit moment bij nieuwbouw op circa € 230.000 (gebaseerd op meerdere prijszonderbouwingen uit de bouwsector);



- d. een sociale koopwoning is alleen interessant voor de 1^e koper. Wanneer deze bewoner na enkele dagen besluit om de woning te verkopen, dan wordt de prijs marktconform bepaald. De verkoopprijs ligt dan structureel hoger dan € 200.000. Om die reden kan genuanceerd omgegaan worden in het 'afdwingen' van dit woningsegment.

2.3 Middeldure huurwoningen

Aandachtspunten:

- a. de vraag naar en ontwikkeling van middeldure huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs van afgerond tussen € 715,- en € 950 per maand) blijft bestaan op de woningmarkt;
- b. de middeldure huurwoningen vormen deels een vangnet voor huurders die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een huur- of koopwoning in het sociale segment.

2.4 Middeldure koopwoningen

Aandachtspunten:

- a. de vraag naar en ontwikkeling van middeldure koopwoningen (koopwoningen met een koopprijs van afgerond tussen € 200.000 en € 345.000, prijspeil 1-1-2019) blijft bestaan op de woningmarkt;
- b. de middeldure koopwoningen vormen deels een vangnet voor kopers die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een huur- of koopwoning in het sociale segment en te weinig verdienen voor een dure woning (nieuwbouw of bestaand).

2.5 Dure koopwoningen

Aandachtspunten:

- a. er zijn in Son en Breugel voldoende dure koopwoningen;
- b. vanwege de huidige voorraad dure koopwoningen kan er sprake zijn van een geringe toevoeging;
- c. het toevoegen van dure koopwoningen kan beperkt aan de orde zijn in situaties waar de locatie qua ruimtelijke kwaliteit c.q. de directe omgeving qua ruimtelijke kwaliteit hier aanleiding toe geven.

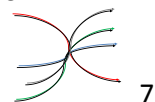
2.6 Doelgroepen in Beeld

Naar aanleiding van de behandeling van de beleidsnotitie "Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers" d.d. 22 augustus 2019 is gevraagd om extra informatie over de aanwezigheid van doelgroepen, reeds woonachtig in Son en Breugel, en de omvang van de eventuele doelgroepen die eveneens op zoek zijn naar woonruimte.

Daartoe is de notitie "Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers; aanvullende gegevens 'Doelgroepen in Beeld'" opgesteld. De notitie "Kaders als Koers"; aanvullende gegevens "Doelgroepen in Beeld" geeft inzicht in:

- a. de doelgroepen woonachtig in Son en Breugel die een actuele vraag hebben naar woonruimte;
- b. de omvang van de vraag van deze doelgroepen voor zover woonachtig in Son en Breugel.

Bij het bouwen voor speciale doelgroepen moet niet per definitie uitgegaan worden van aantallen en percentages. Uitgegaan moet worden van behoeften van de bevolking en dan vooral ook van die bevolkingsgroepen, al woonachtig in Son en Breugel, die minder in staat zijn om voor hun eigen belangen op te komen, waar in onze gemeente nog niets voor is of een schrijnend tekort aan is en waar geen ander alternatief voor is dan het dorp te verlaten. Om die reden is in deze notitie opgenomen om 15 tot 25 wooneenheden specifiek te bestemmen voor jongeren met een beperking voor zover al woonachtig in Son en Breugel en deze wooneenheden onverkort te laten vallen onder het programmaonderdeel 'sociale huur'. Het resultaat van de discussie hierover heeft een vertaling gekregen in deze notitie.



3. KADERS ALS KOERS

3.1 Het kader per locatie

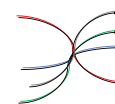
Het resultaat van de werksessies over de gewenste woningbouwprogrammering voor de 13 voorliggende ontwikkelingslocaties met de raadscommissies grondgebiedzaken en burgerzaken hebben plaatsgevonden op 11 maart 2019, 15 april 2019 en 27 mei 2019. Naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissies grondgebiedzaken en burgerzaken is opgenomen om 15 tot 25 wooneenheden specifiek te bestemmen voor jongeren met een beperking voor zover al woonachtig in Son en Breugel, en deze wooneenheden onverkort te laten vallen onder het programmaonderdeel 'sociale huur'. Tevens is opgenomen om de ontwikkelingslocatie Ruysdaelstraat 2 volledig in te vullen met sociale woningbouw. Het resultaat hiervan heeft geresulteerd in een gewenste woningbouwprogrammering, de "Kaders als Koers".

Daarbij is waar mogelijk c.q. gewenst invulling gegeven aan het indicatieve aantal woningen, de verschijningsvormen / typologieën, doelgroepen en met name de financieringscategorie(ën).

In onderstaand schema is dit alles voor de diverse ontwikkelingslocaties bij elkaar gebracht. Daarbij is de eigendomssituatie eveneens aangegeven.

Tabel 1. Kaders als Koers

ontwikkelingslocatie	Kaders als Koers (19-12-2019)
1. Houtens 11	<ul style="list-style-type: none">• ca. 14 woningen• mix sociale koop en middeldure koop• hoeve/carré• grondgebonden woningen
2. Breeakkerstr. 1A	<ul style="list-style-type: none">• ca. 10 woningen• 1 laagse bebouwing• patiowoningen• middeldure koop
3. St. Genovevastr. – Pieter Brueghelpl.	<ul style="list-style-type: none">• ca. 20 woningen• mix middeldure huur en middeldure koop• hofjesstructuur• grondgebonden woningen• eventueel een klein appartementengebouw in deel van de bestaande gebouw• indien de bouwkundige staat van het bestaande bebouw te slecht is, dan is sloop aan de orde• alle woningen in dorpse karakteristiek
4. Ruysdaelstr.. 2	<ul style="list-style-type: none">• ca. 20 - 40 woningen• 3 - 4 bouwlagen• 100% sociale huur• compact bouwen zodat bestaand groen zoveel mogelijk behouden blijft
5. Kerkstraat. 2/2A	<ul style="list-style-type: none">• ca. 15 woningen• 10 sociale huur en 5 middeldure huur• jongeren in voorzijde cultuurhistorisch waardevol te behouden front• achterterrein ontwikkelen in vorm van wellicht hofje
6. Taylorstraat	voorlopig niet meenemen als ontwikkelingslocatie woningbouw



7. Veerstraat 19	<ul style="list-style-type: none"> • <u>locatie bebouwde kom:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ aantal woningen afhankelijk van goed ontwerp in bestaande omgeving en in relatie tot het landschap ○ middeldure huur / middeldure koop ○ woningen met een dorpse karakteristiek • <u>locatie buitengebied:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ woningen in vorm van boerderijtype in de bestaande boerderij als behoud/renovatie mogelijk is ○ indien sloop noodzakelijk in verband met slechte bouwkundige staat, dan nieuw-/herbouw als boerderijtype ○ tweekappers op de plaats van de schuren in de vorm van schuurtypologie ○ tezamen is sprake van één ensemble met inpassing in en integratie met landschap ○ middeldure koop en een enkele duur koop
8. Europalaan 2	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 10 - 20 woningen • appartementen • 2 lagen, eventueel een hoekaccent in 3 lagen • sociale huur en/of sociale koop • sloop huidige gebouw mag
9. Hendrik Veenemanstr. 48	<ul style="list-style-type: none"> • totaal 5 woningen • 4 appartementen, eventueel 1 vrijstaande woning • 4 middeldure koop en 1 dure koop • compact volume (kleiner bouwvlak en geringere bouwmassa dan eerder plan) • bestaand groen zoveel mogelijk inpassen
10. Breugel Bruist	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 35 – 40 woningen • meer concreet aantal volgt uit locatie die na alternatievenonderzoeken scholen beschikbaar komt • kan: deels appartementen voor ouderen • kan: deels woningen in hoeve-achtige typologie • sociale huur en middeldure huur • dorpse karakteristiek
11. Varenlaan - Nachtegaallaan	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Varenlaan:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ ca. 15 - 20 woningen ○ patiowoningen of in hofje ○ sociale huur • <u>Nachtegaallaan:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ ca. 6 - 8 grondgebonden woningen ○ 1^e optie: sociale huur; ○ 2^e optie: alleen indien er voldoende sociale huurwoningen zijn ook middeldure koop ○ karakteristiek van de straat behouden
12. Sonniuspark	<ul style="list-style-type: none"> • experimenteel wonen • met opties voor / onderzoek naar tijdelijke woningen, grond in vorm van pacht e.d.
13. Driehoek Noord	<ul style="list-style-type: none"> • aantal woningen: is afhankelijk van grootte uiteindelijk te ontwikkelen gebied; • uitwerkingen / initiatieven dienen alleen betrekking te hebben op een totale gebiedsontwikkeling • kansen voor een gemêleerd woongebied • bij behoud bestaande bedrijven mogen deze niet gehinderd worden door woningbouw • noordzijde: appartementen. Combinatie met horeca in plint bekijken • middengebied: grondgebonden woningen • zuidzijde en randen: grondgebonden woningen met landelijke karakteristiek • programmering: sociale huur (noord), sociale koop, middeldure huur, middeldure koop (midden), dure koop (randen)

eigendom gemeente **particulier eigendom**



3.2 Totaalbeeld

Indien de ontwikkelingslocaties worden ingevuld met de kaders zoals deze in onderdeel 3.1. 'Het kader per locatie' zijn beschreven, dan ontstaat een eindbeeld dat in onderstaande tabel 2 is weergegeven.

Tabel 2 (inkleuring van de locatie naar woningcategorieën, aantal woningen en percentages die hieruit zijn af te leiden) vormt derhalve de "Kaders als Koers" die voor initiatiefnemers gaat gelden.

Tabel 2. Programmering naar aantal en categorie

LOCATIE	LOCATIE	TOTAAL				
		SH	SK	MH	MK	DK
1	Houtens 11	-	7	-	7	-
2	Breekkerstraat 1A	-	-	-	10	-
3	St. Genovevastraat – Pieter Brueghelplein	-	-	10	10	-
4	Ruysdaelstraat 2	30	-	-	-	-
5	Kerkstraat 2/2A	10	-	5	-	-
6	Taylorstraat	-	-	-	-	-
7	Veerstraat 19	-	-	15*	6*	4*
8	Europalaan 2	10	10	-	-	-
9	Hendrik Veenemanstraat 48	-	-	-	4	1
10	'Breugel Bruist'	20	-	20	-	-
11	Varenlaan – Nachtegaallaan	15	-	-	8**	-
12	Sonniuspark	-	-	-	-	-
13	Driehoek Noord	30*	15*	15*	20*	10*
	Totalen per prijscategorie	115	32	65	65	15
	Totaal	totaal: 292				
	% van totaal	39	11	22	22	5

*) voorlopige aanname van het aantal woningen om een totaaloverzicht qua kwantiteit te krijgen

***) gelet op aantal sociale huurwoningen is optie 2. toegepast



4. WONINGEN NAAR PRIJSCATEGORIE

4.1. Route 2017

In de notitie "Woningbouwprogramma Son en Breugel; route naar een realistische diversiteit 2016/2020 – 2030" (als addendum op de "Woonvisie Son en Breugel") is een kwalitatieve route van de woningbouwprogrammering aangegeven.

Tabel 3. Route 'kwalitatief programma' vanaf 1-1-2017

	 sociaal	 middenhuur	 middeld. koop	 onvoorzien	 totaal
%	40%	25%	25%	10%	100%
absoluut	346	216	216	87	865*

* het aantal van 865 is hierna gewijzigd in 905, zijnde het meest recente cijfer van de provinciale woningbehoefteprognose

4.2. Kaders als Koers; sociale huurwoningen

Met in achtneming van hoofdstuk 2 en 3 ontstaat met betrekking tot het woonsegment 'sociale huurwoningen' het volgende beeld:

1. sociale huurwoningen worden primair georganiseerd op de ontwikkelingslocaties in eigendom van de gemeente, te weten Ruysdaelstraat 2, Kerkstraat 2/2A en 'Breugel Bruist';
2. sociale huurwoningen worden meegenomen in de uitwerking van de relatief grotere ontwikkelingslocaties in eigendom van (gedeeltelijk) gemeente c.q. particulier. Afhankelijk van gesprekken en uitwerkingen kan de balans opgemaakt worden of er interesse is. Het gaat om de ontwikkelingslocaties Europalaan 2 (particulier eigendom) en Varenlaan - Nachtegaallaan (in bezit van een woningcorporatie) en Driehoek Noord (particulier eigendom waar kansen aanwezig zijn i.v.m. de omvang van het ontwikkelingsgebied);
3. of er bij de onder punt 2. genoemde ontwikkelingslocaties daadwerkelijk sociale huurwoningen gaan komen, is mede afhankelijk van de uitwerking en gesprekken met de particuliere grondeigenaren. Ten behoeve van de gesprekken zal de richting, in de vorm van de 'Kaders als Koers', meegegeven worden. De opgave van de realisatie van sociale huurwoningen vormt dus het uitgangspunt van gesprek. Alleen als de eigenaar schriftelijk kan aantonen dat er geen woningbouwcorporatie interesse heeft dan wel dat de gebiedsontwikkeling geen geschikte mogelijkheden biedt tot een gedifferentieerde opzet, kan dit programmadeel komen te vervallen.

4.3 Kaders als Koers; sociale koopwoningen

Met in achtneming van hoofdstuk 2 en 3 ontstaat met betrekking tot het woonsegment 'sociale koopwoningen' het volgende beeld:

1. bij de ontwikkelingslocatie Houtens 11 wordt het programmadeel sociale koopwoningen meegenomen, omdat de initiatiefnemer zelf kansen ziet en hiervoor een plan heeft ontwikkeld en hier mee kan instemmen;
2. op de ontwikkelingslocaties Europalaan 2 en Driehoek Noord wordt ten behoeve van de gesprekken de richting, in de vorm van de 'Kaders als Koers', meegegeven.

4.4 Kaders als Koers; middeldure huurwoningen

Met in achtneming van hoofdstuk 2 en 3 ontstaat met betrekking tot het woonsegment 'middeldure huurwoningen' het volgende beeld:

1. in te zetten op een gedeeltelijke realisatie van middeldure huurwoningen op locaties in eigendom van particulieren en gemeente. Het gaat om de ontwikkelingslocaties, St. Genovevastraat – Pieter Brueghelplein, Kerkstraat 2/2A, Veerstraat 19, 'Breugel Bruist' en Driehoek Noord;
2. te bekijken in hoeverre middeldure huurwoningen in beeld kunnen komen op particuliere grond, afhankelijk van de uitwerking en gesprekken met de grondeigenaren. Ten behoeve



van deze gesprekken wordt de richting, in de vorm van de 'Kaders als Koers', meegegeven.

4.5 Kaders als Koers; middeldure koopwoningen

Met in achtneming van hoofdstuk 2 en 3 ontstaat met betrekking tot het woonsegment 'middeldure koopwoningen' het volgende beeld:

1. middeldure koopwoningen gedeeltelijke te realiseren op de ontwikkelingslocaties in eigendom van particulieren en gemeente, te weten Houtens 11, Breekkerstraat 1A, Sint Genovevastraat – Pieter Brueghelplein, Veerstraat 19, H. Veenemanstraat 48 en Varenlaan – Nachtegaallaan en Driehoek Noord;
2. te bekijken in hoeverre middeldure koopwoningen in beeld kunnen komen, afhankelijk van de uitwerking en gesprekken met de grondeigenaren. Ten behoeve van de gesprekken wordt de richting, in de vorm van de 'Kaders als Koers', meegegeven.

4.6 Kaders als Koers; dure koopwoningen

Met in achtneming van hoofdstuk 2 en 3 ontstaat met betrekking tot het woonsegment 'dure koopwoningen' het volgende beeld:

1. beperkt ruimte voor dure koopwoningen op de ontwikkelingslocaties, te weten Veerstraat 19, H. Veenemanstraat 48 en Driehoek Noord (als afronding van de randen en omringende gebiedskwaliteit). Dit in de vorm van 'reguliere woningen' dan wel 'ruimte voor ruimte woningen';
2. aanvullend incidenteel waar de kwalitatieve gebiedsontwikkeling hierom vraagt.

4.7 Kaders als Koers; samengevat

In de werksessies is ook gesproken over het wel of niet blijven hanteren van de percentages die in de notitie "Woningbouwprogramma Son en Breugel; route naar een realistische diversiteit 2016/2020 – 2030" als route zijn aangegeven.

Wordt gekeken naar de resultaten zoals deze in tabel 2 naar voren komen, dan kan worden geconstateerd dat er sprake is van een geringe positieve afwijking van het aandeel sociale huur en – koopwoningen (van 40% naar 50%). De onderverdeling van het aandeel 'middeldure huur' (van 25% naar 22%) resp. 'middeldure koop' (van 25% naar 22%) verschuift enigszins.

Tabel 4. kwalitatief programma "Kaders als koers" per 1-7-2019

	 sociaal	 middenhuur	 middeldure koop	 dure koop	 totaal
%	50%	22%	22%	5%	100%
absoluut	147	65	65	15	292

Deze uitkomst impliceert dat het aantal sociale woningen ligt op 50%, hetgeen meer is dan het in 2016 (geldend vanaf 1 januari 2017) vastgestelde percentage. Dit percentage houden we in acht in de gesprekken met initiatiefnemers.

Daarbij wordt aangetekend dat het hier gaat om een percentage woningen 'sociaal segment' dat voldoet aan de regionaal vastgestelde prijsgrenzen. Indien we verder detailleren naar de gewenste doelgroepen 'jongeren en ouderen' dan zal de realisatie niet zo zeer gaan om grondgebonden eengezinswoningen maar om kleinere woonoppervlaktes c.q. gestapelde woonvormen passend in de directe woonomgeving. Bij de verdere uitwerking in de vorm van woonconcepten met een kleiner oppervlak dan gebruikelijk is bij grondgebonden eengezinswoningen is de kans groot dat er sprake is van een hogere intensiteit waardoor absoluut maar ook procentueel het aandeel woningen in het 'sociaal segment' verder zal toenemen.



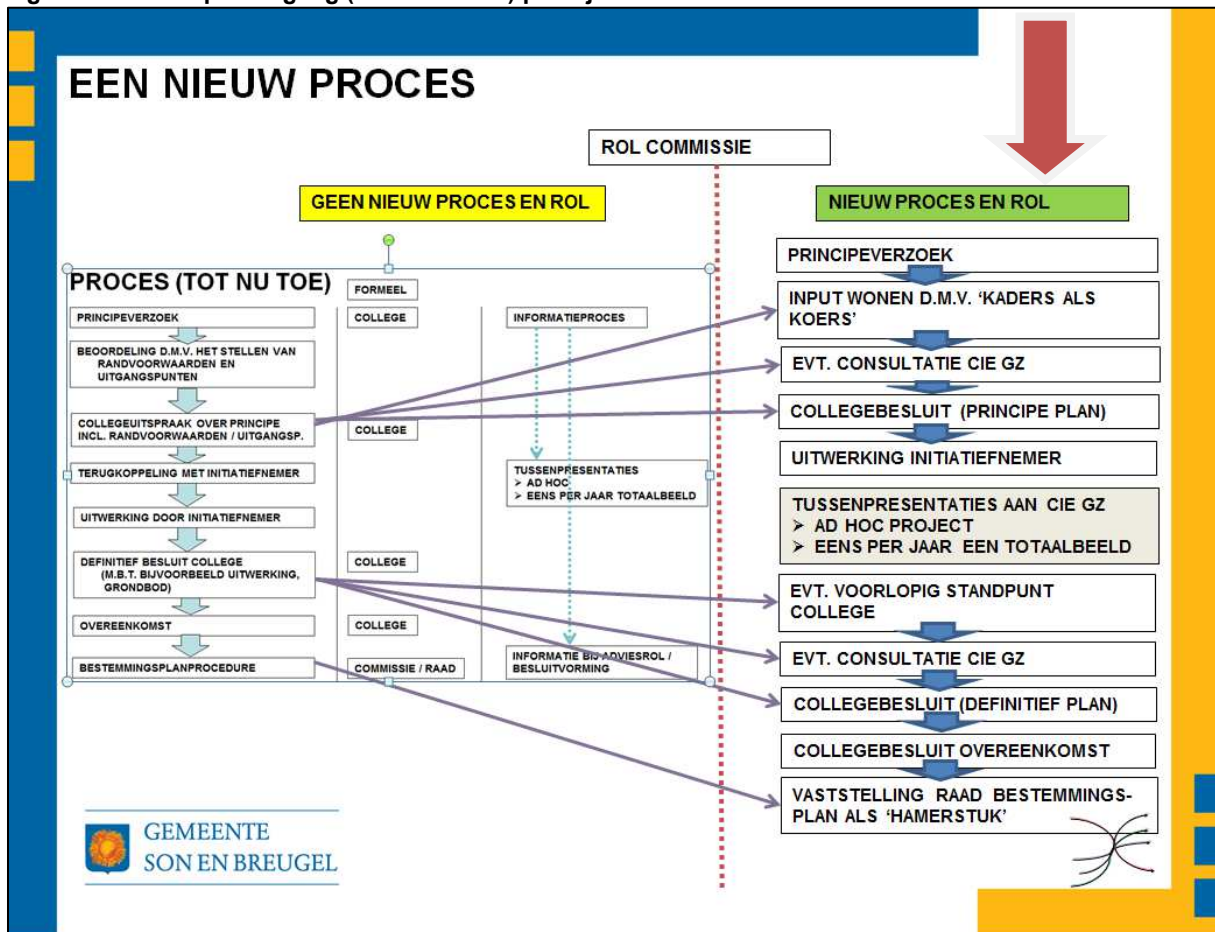
5. PROCESAFSPRAKEN

5.1 Verdere proces

De 'Kaders als Koers' vormen, nadat de notitie "Ontwikkelingslocaties; Kaders als Koers" door de gemeenteraad is vastgesteld, voor het college en de ambtelijke organisatie het uitgangspunt om aan de slag te gaan om een verdere uitwerking van de potentiële ontwikkelingslocatie(s) te krijgen. Daarbij worden, naast de nu geformuleerde 'Kaders als Koers' ter uitvoering van de gewenste woningbouwprogrammering, ook alle andere beleidsaspecten in beeld gebracht in de vorm van de verdere 'randvoorwaarden en uitgangspunten'. Na vaststelling hiervan door het college wordt dit gecommuniceerd met de betreffende initiatiefnemer.

De commissie grondgebiedzaken wordt, zoals op 6 november 2018 is afgesproken, tussentijds geïnformeerd c.q. geconsulteerd over de 'tussenresultaten' per ontwikkelingslocatie (zie **figuur 1.**).

Figuur 1. Nieuwe procesgang (laatste kolom) per 1 juli 2019



Op grond van het eindoordeel van het college, worden door het college en de ambtelijke organisatie de definitieve afspraken vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst. Waar nodig wordt op grond van het grondbeleid het residuele grondbod vastgesteld. Met deze besluiten kan door de realisator het vereiste bestemmingsplan inclusief alle hierbij horende onderzoeken worden uitgevoerd.

De raadscommissie grondgebiedzaken adviseert over dit bestemmingsplan en legt dit met inachtneming van de 'Kaders als Koers' en eventuele tussentijdse consultatie op grond van de nieuwe procesgang voor aan de gemeenteraad. Het doel is dat, indien de uitwerking



volgens dit afsprakenkader incl. de aangegeven onzekerheid, flexibiliteit en nieuwe procesgang wordt uitgevoerd, er minder inhoudelijke discussie hoeft plaats te vinden en de procesgang vloeiender kan verlopen.

