

Inbreng raadsfracties debatbijeenkomst woningbouwstrategie 06-10-2020 met verwerking reacties

Algemeen:

De woningbouwstrategie en routekaart vloeien voort uit de Toekomstvisie Oosterhout 2030. In deze visie is nadrukkelijk opgenomen dat Oosterhout meer jongeren / jonge gezinnen aan haar stad en kerkdorpen wil binden, aantrekken.

De belangrijkste uitkomsten van nader onderzoek geven aan dat binnen het wonen hierbij vooral moet worden gekeken naar het toevoegen van grondgebonden woningen in het goedkopere en midden dure prijssegment (zowel in de huur als in de koop).

Om slagen te maken in het (getalsmatig) toevoegen van dit gewenste woningtype ontkomen we er niet aan om naast de potentie van inbreidingslocaties ook nadrukkelijk naar uitbreidingslocaties te gaan zoeken en deze te gaan benutten. De hoofdlijn van de strategie is hiermee gezet.

Dit betekent niet dat we geen oog hebben voor andere of specifieke doelgroepen van woningzoekenden of woningtypen, maar deze zullen aanvullend zijn op het hierboven geschetste hoofduitgangspunt.

Daarnaast ligt er een expliciete opgave en daarmee kansen vanuit de nieuwe stedelijke regio Breda-Tilburg om – samen met het rijk en de provincie – vanuit het op te stellen Verstedelijksakkoord een extra bijdrage te leveren aan het versnellen van de woningbouw en het bouwen van extra woningen ter lediging van de huidige woningnood.

VVD:

- Richting zoals beschreven in beide documenten wordt onderschreven. Aantal punten worden meegegeven voor in de definitieve documenten:
- Zet in op verjonging door het bouwen van grondgebonden woningen voor jonge gezinnen en kleine(re) woonruimten voor echte jongeren/starters en neem regels op om die woningen voor starters te behouden
Dit sluit naadloos aan bij de opgave en vormt onderdeel van de criteria waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
Uitwerking mogelijkheden van regels om nieuwbouw woningen voor starters te behouden in het 1^e kwartaal 2021. De wet staat momenteel een dergelijke voorwaarde voor bestaande woningbouw nog niet toe. Zodra dit wel mogelijk is komen we hier bij uw raad op terug.
- Bouw duurzaam en blijf samenwerking met grootste partner Thuisvester hier in zoeken
We onderschrijven dit. Wordt meegenomen bij o.a. de Woonvisie, Prestatie afspraken en Duurzaamheidsagenda
- Creëer nieuwe woonvormen voor ouderen zoals: groepswonen en hofjeswonen en zorg dan voor flexibiliteit in de bouwvorm zodat deze woningen later weer aangepast kunnen worden aan een veranderende vraag
Waar kansen voor nieuwe woonvormen zich voordoen nemen wij een positieve grondhouding aan om hieraan mee te werken, passend binnen de geldende uitgangspunten.
- Kijk bij de beoordeling van een plan verder dan alleen het plangebied sec (b.v. ook vwb verkeersstromen gevolgen in die buurt/wijk): wat voegt het plan toe aan de omgeving. Neem hier toetsingscriteria voor op en voeg die toe aan de criteria in de routekaart
De relatie van het plan met de omgeving maakt onderdeel uit van de toetsingscriteria.
- Waarom gekozen voor maar 3x per jaar beoordelen? Doe dit continue omdat we een gestage bouwstroom nodig blijven hebben
Alle initiatieven die gedurende het jaar worden ingediend worden op hoofdlijnen beoordeeld op haalbaarheid. De beoordeling van 3x per jaar ziet op het besluit van het college om (mede afhankelijk van de stand van zaken van de lopende projecten) nieuwe projecten toe te voegen en het als dan maken van een keuze welke projecten dit dan zijn.

Naast toetsing op inhoud is dit ook afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit op dat moment.

- Afwijken van bestaande parkeernormen moet geen regel worden (ook niet normen standaard aan te passen) maar uitzondering blijven. Bij inbreiding (en dan met name hoogbouw) kan gemotiveerd / onderbouwd voor een specifieke doelgroep worden aangegeven waarom afwijking nodig is. Bij uitbreidingslocaties niet afwijken van vastgesteld beleid.

De huidige parkeernormen systematiek kent al een 'glijdende schaal' voor wat betreft het moeten voldoen aan aantallen en mogelijkheden van parkeerplaatsen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om van een afwijking van de bestaande normen 'de regel' te maken.

Echter: uit de praktijk blijkt nadrukkelijk dat het handhaven van de huidige normen zeker voor wat betreft appartementen binnenstedelijk vrijwel economisch niet haalbaar is. Om te voorkomen dat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling hier op strand, is een gemotiveerde afwijking van de vastgestelde norm als mogelijkheid in het door uw raad vastgestelde beleid opgenomen.

- Bouw meer huurwoningen tussen 700-900 euro. Hier is behoefte aan en het helpt de doorstroming op gang te brengen. Zeker bij woningen in deze categorie voor ouderen die dan best bereid zijn hun bestaande woning achter te laten

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven zetten we nadrukkelijker op het middel dure huursegment tot 900,-. Dit past bij de richting vanuit de Toekomstvisie en de uitkomsten van de onderzoeken.

- Bouw tiny houses en flexibele woonvormen voor jongeren
Vernieuwende bouwvormen maken onderdeel uit van de strategie / routekaart en beoordeling van nieuwe initiatieven. Waar mogelijk werken we pilots rondom vernieuwende woonvormen verder uit.
- Heb aandacht voor vergroening in wijken/buurt en bij nieuwbouw. Kunnen we een 'norm' hiervoor hanteren?
Vergroening maakt onderdeel uit van een leefbare woonwijk/-buurt en daarmee van de beoordeling van nieuwe initiatieven. Wij hanteren op dit moment nog geen standaard norm voor de hoeveelheid groen in een nieuw project.
- Meer sturing gemeente is goed maar hoeft niet via een instituut als 'stadsbouwmeester'. Kan ook via eigen vakdeskundigheid medewerkers.
In 2021 vindt een onderzoek naar een 'stadsbouwmeester' plaats. Op basis van de uitkomsten hiervan bezien we of een dergelijk 'instituut' ons daadwerkelijk kan helpen bij de vormgeving van onze stad/kerkdorpen, wat de rol/functie hiervan exact moet zijn en of dit extern of intern geformaliseerd wordt.
- Halen ambitie bouwen 300 woningen per jaar of meer kan alleen via inzet van uitbreidingslocaties. Steun hiervoor.
- Provinciaal en landelijk tekort aan woningen. Wat kan Oosterhout hieraan bijdragen? Al contact gehad met provincie/rijk ikv woondeals of W. Wobbe fonds?
Oosterhout maakt deel uit van de nieuwe stedelijke regio Breda-Tilburg (onder bestuurlijke aanvoering van Breda en Tilburg, maar nadrukkelijk samen met alle in dit gebied gelegen gemeenten) aan welke regio het rijk nadrukkelijk heeft gevraagd om een extra inspanning om meer woningen te bouwen in de komende jaren. Daarnaast lopen er bestuurlijke 'lijnen' met de provincie. De zoektocht naar uitbreidingslocaties past hier goed in.
- Sprong over A27 kan goed zijn voor o.a. voorzieningenniveau Oosteind, maar ook goed naar andere mogelijke locaties kijken
Het onderzoek naar uitbreidingslocaties wordt 'Oosterhout breed' ingestoken en beperkt zich dus niet tot alleen Oosteind.
- Differentiatie binnen woonwijken stimuleren ikv leefbaarheid (denk aan Slotjes Midden)
Gedifferentieerd bouwen bevordert de leefbaarheid. Wij hebben hier nadrukkelijk oog voor. Dat is ook de reden waarom er een koppeling is gemaakt met de op te stellen wijkplannen.

Gemeentebelangen:

- Onderschrijft uitkomsten onderzoeken en uitgangspunt met name bouwen voor jongeren / jonge gezinnen. Echter ook andere doelgroepen niet uit het oog verliezen.

Andere doelgroepen worden niet uit het oog verloren. Het accent zal echter, overeenkomstig de Toekomstvisie, worden gelegd bij jongeren/jonge gezinnen.

- Onderschrijft onderbouwing in documenten waarom we naar minstens 300 woningen per jaar moeten gaan
- Beseft dat hiervoor extra menskracht nodig is en is blij dat dit ook in de concept begroting is opgenomen
- Meer actieve grondpolitiek (strategische aankopen) om ook als gemeente gronden te kunnen verwerven

In lijn met het aangenomen amendement bij de begroting behadeling komen wij in het voorjaar van 2021 met een nieuwe Nota Grondbeleid / Kostenverhaal.

- Akkoord om naast inbreiden ook te gaan uitbreiden. Wel hierbij zorgen voor behoud van identiteit van de kerkdorpen

Behoud van de identiteit van de kerkdorpen staat hoog in het vaandel. Bij de zoektocht naar mogelijke uitbreidingslocaties wordt de relatie gelegd naar en de mogelijke consequenties bezien van het aspect 'behoud van de identiteit'.

- Naast realisatie in het goedkope en middel dure huur/koopsegment ook aandacht voor specifieke woningen geschikt voor ouderen (appartementen, gelijkvloers). Dan kan de doorstroming opgang komen.

Het bouwen van specifieke woningen voor ouderen bevordert in zekere mate de doorstroming. Vandaar dat dergelijke woonvormen nadrukkelijk de aandacht hebben.

- Instellen huisvestingsverordening om concreet sturing te geven aan doelgroepenbeleid. Zeker vwb mogelijkheden voor mensen met sociaal/maatschappelijke binding aan Oosterhout om die sneller aan een sociale huurwoning te helpen (aanpassen systeem Klik voor wonen). Kijk hierbij naar verordening in Sprundel die op basis van tijdelijke maatregel wel mogelijk maakt

In het eerste kwartaal 2021 leggen wij u een voorstel voor met de voors- en tegens van een dergelijke verordening. Daar waar de sociale huursector, vindt deze uitwerking tezamen met Thuisvester plaats.

- Stel een zelfbewoningsplicht in voor (nieuwe) woningen. Hiermee speculeren tegen te gaan.

Deze mogelijkheid wordt onderzocht in de eerste kwartaal van 2021.

- Experimenteer met nieuwe woonvormen zoals tiny houses, flexibel en modulair bouwen en heb hierbij aandacht voor duurzaamheid en circulariteit

Dit maakt onderdeel uit van de beoordeling van nieuwe initiatieven.

- Transformatie van winkel, kantoren naar woningen is belangrijk. Wat kunnen we hier meer in doen dan tot nu toe.

Het accent van transformatie ligt op dit moment bij de binnenstad. Daar waar zich initiatieven voordoen voor transformatie hebben wij een positieve grondhouding om hier aan mee te werken (denk b.v. aan de Antoniuskerk, maar ook kantoren in of buiten het centrum)

- Hoe bereikbaarheid /betaalbaarheid van woningen voor mensen met smalle beurs te waarborgen. Zeker ook sociale woningbouw in de kerkdorpen.

De gemeente heeft hierin beperkte (sturings)mogelijkheden. Bezien wordt of via b.v. een Huisvestingsverordening en een zelfbewoningsplicht de bereikbaarheid van woningen beter geregeld kan worden. Voor wat betreft de sociale huursector worden via de jaarlijkse prestatieafspraken met Thuisvester de mogelijkheden verkent en waar mogelijk vastgelegd.

- Verkort procedures zoals met de 100 dagen regeling in Breda en koppel processen / gegevens meer aan elkaar

De mogelijkheden tot verdere verkorting van de procedures maken deel uit van de strategie / routekaart. Onderdeel hierbij is o.a. het laten vervallen van inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Deze optie zal in nauwe samenwerking met de raad worden opgepakt.

- Parkeernormen debat niet overdoen. Zijn vastgesteld, maar ben hier flexibel in zeker waar het gaat om de normering bij appartementen.

De huidige parkeernormen systematiek kent al een 'glijdende schaal' voor wat betreft het moeten voldoen aan aantallen en mogelijkheden van parkeerplaatsen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om van een afwijking van de bestaande normen 'de regel' te maken.

Echter: uit de praktijk blijkt nadrukkelijk dat het handhaven van de huidige normen zoeker

voor wat betreft appartementen binnenstedelijk vrijwel economisch niet haalbaar is. Om te voorkomen dat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling hier op strand, is een gemotiveerde afwijking van de vastgestelde norm als mogelijkheid in het door uw raad vastgestelde beleid opgenomen

CDA / Lijst zonder Partij:

- Voor jong en oud passende woningen nodig dus nieuwbouw niet alleen richten op jongeren / jonge gezinnen
De gemeente biedt huisvesting voor jong en oud, alleenstaand en gezinnen. Voortvloeiend uit de Toekomstvisie Oosterhout 2030 zal het accent echter liggen op het aantrekken van jongeren / jonge gezinnen en daarmee ook grotendeels op grondgebonden woningen. Waar inspanningen voor andere bijzondere doelgroepen nodig zijn, worden deze ook gedaan (al dan niet met vernieuwende woonvormen).
- Kansen voor flexibel wonen/bouwen: ga er mee aan de slag
Flexibel bouwen maakt onderdeel uit van de toetsing van nieuwe initiatieven.
- In documenten weinig opgenomen over duurzaamheid. Deze aandacht wel nodig. Komt dat nog of in ander document?
Elementen van duurzaamheid staan opgenomen in de Duurzaamheidsagenda en de Regionale Energiestrategie. De (beleids)uitgangspunten in deze documenten maken onverkort onderdeel uit van de nieuwe woningbouwprojecten. Daarnaast zal uitwerking plaatsvinden via de weg van de 'wijkplannen'.
- Maak een visie op hoogbouw. Dit voorkomt discussies in de raad omdat er dan een helder kader is en daarmee dus snellere besluitvorming/procedures. Kan in bestemmingsplannen worden vastgelegd.
In 2021 komen we bij uw raad terug of en zo ja op welke wijze en met welke inhoud een visie op hoogbouw nodig is.
- Hoe lang geldt de visie? Wanneer te evalueren mede in het licht van mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Visie niet 'in beton gieten'.
Aan de woningbouwstrategie is (bewust) geen vaste termijn gekoppeld. De visie wordt vastgesteld en maakt daarmee onderdeel uit van vaststaand beleid. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats en de uitkomsten hiervan worden met uw raad besproken tevens met de vraag of aanpassing van uitgangspunten nodig/wenselijk is.
- Bij 'omkatten' van vastgoed ook aandacht voor benutten van kantoren
Dit maakt onderdeel uit van beleid en uitwerking via wijkgericht werken. (zoals bij de Beneluxweg oud pand Oranjewoud). Echter: we moeten ook voorkomen dat er straks te weinig kantoorpanden zijn. Ook hier blijft een behoefte aan. Met de werkeenheden economische zaken bewaken we dit element.
- Risico analyse bij actief grondbeleid in beeld brengen. Is van belang. Inbreng concerncontroller.
Dit nemen we mee bij de uitwerking van de nota Grondbeleid.
- Geen grootschalige uitbreiding in buitengebied. Is in strijd met huidig bestuursakkoord.
- Aandacht voor bijzonder woonvormen en doelgroepen (zoals beschermd wonen en arbeidsmigranten). Hoe passen deze ontwikkelingen in de strategie?
Bijzondere woonvormen en doelgroepen passen naadloos in de woningbouwstrategie. Bij de toetsing van nieuwe initiatieven hebben we hier nadrukkelijk oog voor.
- Voor Den Hout en Oosteind loopt afzonderlijk project ikv woningbouw. Relatie met deze strategie. Matcht dit?
De woningbouwstrategie is het algemeen visie document voor Oosterhout geheel. De afzonderlijke onderzoeken naar woningbouw mogelijkheden in Den Hout en Oosteind en de uitkomsten hiervan vormen een verbijzondering van het algemeen document. In die zin matchen de diverse uitwerkingsopgaven.
- Ook hindernissen bij bebouwing in buitengebied. Provincie hiervoor nodig.
Wij zijn ons bewust dat voor woningbouw in het buitengebied de medewerking van de provincie nodig is (vanuit de Verordening Ruimte / interim Verordening Omgevingswet). Dit betekent dat wij in een vroegtijdig stadium contact hebben met de provincie over het onderzoek naar locatiemogelijkheden in deze.

- Koppel data/gegevens aan elkaar. Hierdoor dubbelwerk voorkomen en dus procedures sneller.
Daar waar data /procedures gekoppeld kunnen worden, zullen wij dat zeker toepassen.

Groen Links:

- Graag lijst uitbreidingslocaties aan raad beschikbaar stellen (zodra deze er is)
De raad zal vroegtijdig worden betrokken bij de uitkomsten van het onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocaties.
- Raad nadrukkelijk betrekken bij onderzoek naar uitbreidingslocaties. Ambities om onderzoek eind 2020 afgerond te hebben is ambitieus. Beter wat later, maar dan wel kwaliteit onderzoek
De raad zal vroegtijdig worden betrokken bij de uitkomsten van het onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocaties. De kwaliteit van het onderzoek is inderdaad leidend.
- Overzicht 'harde' plannen niet juist. Plan is pas hard als raad BP heeft vastgesteld (denk aan plan Keiweg). Lijst hierop screenen.
In de juridische term is een bestemmingsplan pas 'hard' als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld en (al dan niet na beroep) onherroepelijk is geworden. Echter, zodra ons college een overeenkomst heeft getekend of een afspraak heeft gemaakt met een ontwikkelende partij over het door kunnen gaan (in procedure) van een plan, bindt deze overeenkomst/afpraak de gemeente juridisch al en is aanpassing niet meer zo maar mogelijk. Vandaar onze iets ruimere definitie van 'hard plan'. Vanuit dit laatste uitgangspunt is aanpassing van de overzichtslijst niet nodig.
- Meer sturing vanuit gemeente vraagt om concreet doelgroepenbeleid
De mogelijkheden voor meer sturing op doelgroepen wordt uitgewerkt in het eerste kwartaal van 2021.
- Hoe verhoudt het wijkgericht werken zich tot het aantrekken van meer jonge gezinnen?
Als de wijk nu vindt dat daar geen behoefte aan is, wat dan?
De woningbouwstrategie is het overkoepelende algemene kader om de behoefte aan woningen en doelgroepen bepalen en daarmee in algemene zin ook leidend. Bij de uitwerking van het wijkgericht werken kan blijken dat finetuning van de algemene uitkomsten voor een bepaalde wijk nodig is (net als bij de onderzoeken in b.v. Den Hout of Oosteind) voor de toekomstige, levensbestendige ontwikkeling van deze wijk. De uitkomsten uit de finetuning kunnen dan, gemotiveerd, voor gaan op de algemene uitkomsten.
- Te prematuur om nu al inspraakverordening voor woningbouwplannen af te schaffen. Eerst goed vorm en uitvoering en borging geven aan omgevingsdialoog. Die loopt nu nog niet goed. Pas dan afschaffen inspraakverordening op dit onderdeel
In afwachting van de aanpassing van de algemene inspraakverordening zal in samenspraak met uw raad worden bekeken op welke wijze we procedures kunnen combineren om recht te blijven doen aan een adequate inspraak en anderzijds het versnellen van de procedures om woningen te kunnen blijven bouwen.
- Bij spoor 5 (personele middelen) toevoegen: stadsecoloog
Wij zien voorsnog geen aanleiding om een stadsecoloog aan te stellen. Om deze reden is die ook niet opgenomen bij het overzicht van personele middelen.
- Informeer / praat raad bij ten minste 2x per jaar
Dit wordt ingepland.
- Meer sociale huurwoningen nodig (ten minste 40% van de geplande productie). Is sloop flats Oosterheide al in cijfers meegenomen?
Met Thuisvester zijn we in overleg om de mogelijkheden tot meer sociale huurwoningen te bespreken. In de voorliggende cijfers is de sloop van de flats in Oosterheide nog niet meegenomen. Overigens heeft Thuisvester aangegeven dat het aantal in Oosterheide te slopen flats ten minste teruggebouwd zal worden in de sociale huursector met een streven naar juist meer woningen.
- Maak werk van tiny houses
Waar we kansen zien om dergelijke woonvormen te realiseren, zullen we deze benutten.
- Duurzaamheid: energieneutraal en groene omgeving
Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan het Bouwbesluit (ten minste energielabel A). De groene woonomgeving wordt meegenomen bij de beoordeling van nieuwe initiatieven.

Groen Brabant:

- Woningvoorraad van betere kwaliteit maken inclusief stedelijke milieus
Bij de uitwerking van de wijkplannen zal dit onderdeel in relatie tot de overige opgaven worden meegenomen.
- Buiten speelplaatsen niet wegsaneren voor bebouwing/woningen
De aanwezigheid van voldoende buitenspeelplaatsen blijft onderdeel van bestaand gemeentelijk beleid.
- Onderdeel hoogbouw toevoegen
In 2021 komen we bij uw raad terug of en zo ja op welke wijze en met welke inhoud een visie op hoogbouw nodig is.
- Sprake van leemte in kennis en onvolledige informatie i.r.t. duurzaamheid woningbouw / openbare ruimte

Voor heel Oosterhout:

- Kijk vooral naar het nu, dat vormt de basis voor toekomst. Als het nu niet goed is dan ook in de toekomst niet
- In de basis loopt samenwerking met Thuisvester goed maar toewijzing via Klik voor wonen aan te passen zodat eigen inwoners eerder aan de beurt zijn
De mogelijkheden hiertoe worden samen met Thuisvester verkent.
- In Den Hout veel belangstelling om zelf CPO te bouwen op voetbalveld
Onderzoek naar woningbouw in Den Hout loopt nog. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek nemen we een besluit op welke wijze woningbouw het beste kan plaatsvinden.
- Wat is stand van zaken voetbalveld Oosteind: kleedaccommodatie is echt slecht
Onderzoek loopt nog. Wij komen hier bij uw raad zo spoedig mogelijk op terug.
- Vragen bewoners omgeving Laverie: hoe kan plan ineens zo gewijzigd zijn: nu voor een deel hoogbouw
De gemeente heeft inmiddels overleg gehad met de ontwikkelaar. Vastgehouden wordt aan het oorspronkelijk plan Er komt dus geen hoogbouw.
- Nu geen reactie van wethouder zal fractie artikel 39 vragen gaan stellen

PvdA:

- Compliment voor ingezette koerswijziging: gemeente sterker sturen
- Goede zaak bouwen meer betaalbare woningen en financieel waar nodig als gemeente bij te springen en mee te doen
- Monitoring door raad belangrijk: meer dan 1x per jaar over kwantiteit en kwaliteit
De raad wordt 2x per jaar bijgepraat.
- Denk aan framing tekst woningbouwstrategie: vanuit Toekomstvisie bouwen we voor iedereen.
We bouwen inderdaad voor alle doelgroepen, maar vanuit de Toekomstvisie met een duidelijk accent op jongeren / jonge gezinnen.
- Wat ontbreekt is dat in de wijken gedifferentieerd moet worden gebouwd: wat voegt het toe aan de wijk
Klopt. Dat is ook nadrukkelijk het uitgangspunt bij de uitwerking van de wijkplannen.
- Locatie sporthal Oosterheide nader bezien: wat zijn daar mogelijkheden
Wij komen hier in 2021 nader bij uw raad op terug.
- Bouwen voor Oosterhouters , bouwen voor Brabant , bouwen voor internationale werknemers. Ga dus ook met regio en provincie gesprek aan hoe de opgave vorm te geven.
In de regio Breda e.o. spreken we nadrukkelijk met diverse gemeenten en de provincie de behoeften aan woningen / woningtype en prijsklassen. Daarnaast gaan we vanuit de nieuwe stedelijke regio Breda-Tilburg ook inzetten op afspraken met het rijk en mogelijkheden voor (extra en versnellen van) woningbouw.
- Lift mee op mogelijkheden van provinciale projecten en subsidies
Waar mogelijk maken we hier gebruik van.
- Huisvesting internationale werknemers: waar het kan, kan ook in de wijk, maakt het wel transparant (is er een getalsmatige achterstand in deze?)

Begin Q2 2021 zal een nieuw beleidskader gereed waarin de mogelijkheden tot huisvesting van deze doelgroep nader wordt beschreven. Overigens wordt hierbij ook aangesloten bij de regionale samenwerking RWB die met een soortgelijke uitwerking bezig is.

- Stedelijke transformatie is prima, aandacht voor bereikbaarheid, leefbaarheid en integraliteit hierbij.
Stedelijke transformatie staat niet op zich. Bereikbaarheid, leefbaarheid en integraliteit bij het oppakken van dit vraagstuk wordt meegenomen.
- Ga aan de slag met vormen van kleinschalig (Cluster) wonen en benut in de kerkdorpen vrijkomende boerderijen/stallen.
Uitwerking van deze mogelijkheden worden in beeld gebracht.
- Maak voor in ieder geval Den Hout en Oosteind duidelijk en concreet 'waar ze echt op kunnen rekenen' qua woningbouwtoevoeging in de komende jaren. In gesprek over de plannen die er liggen
Voor de woningbouwopties in Den Hout en Oosteind lopen afzonderlijke trajecten waarbij de bewoners nadrukkelijk inbreng leveren.
- Sprong over de A27: start de verkenning van de mogelijkheden
Dit maakt onderdeel uit van de opdracht aan een extern bureau om de mogelijkheden voor woningbouwlocaties in het buitengebied in beeld te brengen.
- Afwegingskader nieuwe initiatieven: meer open formuleren: 'welke locaties lenen zich voor (her)ontwikkeling en welke kansen biedt dat
Afwegingskader wordt op die wijze op gewogen.
- Stellen regels hoogbouw ook kans om door de raad zelf op te pakken
- Besluitvormend voorstel straks voorzien van enkele principes: groen tenzij, leefbaarheid tenzij, oplossen woningnood, bouwen we betaalbaar en divers
De principes zijn verweven in de toetsingscriteria.
- Modulair bouwen: snelle inventarisatie en doorpakken
Waar kansen zich voordoen pakken we die op.

D66:

- Zorgen over het groen: blijft er dat voldoende over?
De leefomgeving en daarmee voldoende groen bij nieuwe woningbouwinitiatieven maakt deel uit van de beoordeling (ruimtelijke invulling) van de locatie.
- Liefst inbreiden in plaats van uitbreiden. Indien toch uitbreiden dan WVG inzetten als instrument
We kiezen nadrukkelijk voor uitbreiden naast inbreiden. Waar nodig zetten we het instrument van de WVG in.
- Vraag is of we moeten blijven groeien?
Dit is een politieke vraag ter beantwoording aan de raad zelve.
- Zoel creatieve oplossingen zoals tiny houses
Aan creatieve oplossingen werken we mee.
- Bij transformatie ook stimuleren: van 1 woning meerdere woningen te maken; benutten mogelijkheden zorgwoningen, verdeel de 'ruimte' goed (er is geen gebrek aan ruimte maar ruimte is niet goed verdeeld). Breder nadenken over benutting van beschikbare ruimte voordat nieuwe ruimte wordt ingezet
Onderdeel van transformatie is het goed nadenken over het opnieuw benutten van de beschikbare ruimte (kansen, mogelijkheden maar soms ook beperkingen). Dit maakt integraal onderdeel uit van het totale spectrum van ruimtelijke ordening.
- Zorg voor gemengde wijken met mogelijkheden voor divers groepswonen (dan elkaar te ondersteunen)
Om deze kansen beter te benutten, sluiten we juist steeds meer aan bij wijkgericht werken (waar heeft de wijk behoefte aan), zonder overigens het totaal uit het oog te verliezen.
- Communicatie en omgevingsdialoog projecten moet beter.
Deze onderdelen kunnen zeker nog verbeterd worden. In het kader van de Omgevingswet/-visie zal dit element nog belangrijker worden bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

- Tiny houses en modulair bouwen is niet hetzelfde
Dat is een juiste constatering. Het zijn beide overigens wel vernieuwende vormen van bouwen en wonen.

GBV:

- Van bouwen naar verbouwen en dus niet verder aantasten openbare ruimte
Bij nieuwe woningbouwplannen wordt het belang van de openbare ruimte meegewogen van het bredere ruimtelijke perspectief.
- Bij inbreiding bv ook locatie Kappa Vandra benutten (aansluiten op Galvanitas).
Waar dergelijke inbreidingslocaties kansen bieden, pakken we deze op.
- Woningbouwstrategie faciliterend aan sociaal domein laten zijn (o.a. in het kader van mantelzorg)
Beide beleidsterreinen zijn van belang en dienen soms gelijke en soms ongelijke belangen. De hiërarchie tussen beide beleidsvelden is niet belangrijk. Een verdere afstemming en waar nodig integratie wel.
- Aansluiten bij bouwprognoses provincie (220 woningen p/J): waarom meer?
De ambitie om meer te bouwen vloeit voort uit de Toekomstvisie Oosterhout 2030 (het aantrekken en aan Oosterhout binden van meer jongeren / jongen gezinnen) .
- Geen geld naar ontwikkelaars (door extra geld voor personeel in te zetten) maar naar inwoners
- Niet bouwen in het buitengebied.
Om uitvoering te geven aan de opgaven uit de Toekomstvisie is het noodzakelijk om naar potentiële woningbouwlocaties in het buitengebied te gaan zoeken. Daarnaast zijn uitbreidingslocaties nodig vanwege de vraag van het rijk aan onze stedelijke regio om een extra opgave voor het bouwen van (meer) woningen op ons te nemen.
- Aandacht voor CPO en samenwerking met Thuisvester
Bij vragen over de CPO mogelijkheden denken wij actief mee. De samenwerking met Thuisvester loopt goed waarbij via de jaarlijkse prestatie afspraken wordt vastgelegd wat de inspanningen van gemeente en Thuisvester zijn op het gebied van wonen, welzijn/zorg, duurzaamheid.
- Bij bouwen woningen ruimte voor Oosterhouters (die eerst), Oosterhoutse bedrijven en ruimte voor groen
Met Thuisvester wordt voor de sociale huursector gezien of en zo ja welke mogelijkheden er zijn om inwoners van Oosterhout sneller aan een huurwoning te helpen dan mensen van buitenaf.
- Opnemen mogelijkheid van pre-mantelzorgwoningen
Deze optie van woningbouw wordt nader uitgewerkt.

Voorzitter:

- Aandacht vervolgproces: verwerking opmerkingen fracties, maar zeker ook uitwerking van het onderdeel 'zoektocht naar uitbreidingslocaties'. Deze vertrouwelijk uitwerken en bespreken met raad ter voorkoming van innemen grondposities ontwikkelaars.

Reactie wethouder:

- Uit alle onderzoeken blijkt dat bouwen van meer dan 250 woningen per jaar nodig is om de ambities/doelstellingen uit de Toekomstvisie te halen
- Het rijk heeft bij de gemeenten Tilburg en Breda al 'aan de bel getrokken' met de vraag om een substantieel deel van de woonopgave voor hun rekening te nemen. In de regio wordt dit verder besproken met de overige gemeenten. Oosterhout nadrukkelijk bereid deel van de opgave te vervullen.
- Bij voorstel vaststellende vergadering vraag uitbreiding aan de orde. Als raad dit bevestigd met een 'ja' dan kan extern onderzoek worden gestart naar mogelijkheden (inclusief de plussen en de minnen). De raad wordt hierin (waar nodig vertrouwelijk) meegenomen en neemt uiteindelijk het besluit.
- Bij uitbreiding zal de gemeente contact moeten leggen met de provincie als bevoegd gezag. Met de provincie en in de regio vindt op dit moment al goed overleg plaats over

de woningbouwopgaven. De discussie gaat meer over de kwaliteit dan over de kwantiteit (prognoses zijn richtinggevend).

- Met name aandacht voor goedkope en middel dure segment. Doelgroepen niet uit het oog verliezen. Kansen benutten en zoeken voor innovatief bouwen zoals tiny houses en modulair bouwen. Voor deze laatsten is het instellen van een prijsvraag (vorm van 'right to challenge') een goed idee.
- Duurzaamheid is inderdaad hier niet uitputtend beschreven want vastgelegd in duurzaamheidsagenda met routekaart. Verbinding met wonen wordt nadrukkelijk gezocht en vorm gegeven.
- Woningbouwproblemen worden sub regionaal aangevlogen. Veelvuldig overleg in de regio en zeker met Breda wordt afstemming geïntensiveerd.
- Inderdaad zorgen voor differentiatie in de wijken. Vanuit wijkgericht werken kijken waar wijk behoefte aan heeft, maar wel ook met het bredere perspectief voor de opgave in Oosterhout als geheel.
- Voor versnellen van de woningbouwopgave is ambtelijke capaciteit een must. Vandaar ook opgenomen in de concept begroting 2021.
- Mogelijkheden voor voorrang van woningzoekenden met een binding aan Oosterhout voor de sociale huursector wordt nader uitgewerkt (mede aan de hand van de casus in Rucphen) en ook besproken met Thuisvester
- Mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht worden uitgewerkt
- Met deze documenten en de uitwerking is Oosterhout bezig met een soortgelijke optie van de "100 dagen regeling Breda"
- Aandacht voor ouderen en de relatie en mogelijkheden voor mantelzorg(woningen)
- Een mogelijke visie op hoogbouw kan juridisch worden vertaald in het bestemmingsplan, straks omgevingsvisie / -plan
- Goed om 2x per jaar met de raad de voortgang van de woningbouwproductie op kwaliteit en kwantiteit te bespreken
- Mogelijkheden bezien om de 'groene omgeving' beter te borgen in nieuwe woningbouwlocaties'
- De mogelijkheden tot) huisvesting van internationale werknemers zal worden opgepakt via de regio wonen, waarvan wethouder Willemsen bestuurlijk trekker is op dit onderdeel
- Voor het vervolgproces geldt inderdaad dat bi het definitieve voorstel zal worden ingegaan op de inbreng vanuit fracties en voor wat betreft het onderzoek naar en de discussie over de mogelijkheden tot uitbreiding vertrouwelijkheid waar nodig in acht wordt genomen.