MODULAIRE WONINGEN

Beeldvormende avond Raad
7 februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Doel van de opgave “Modulaire woningbouw”
2. Welke locaties worden voorbereid
3. Raad aan zet

1: DOEL OPGAVE

VAN DIT…




NAAR DIT…

WAAROM MODULAIR?

- De druk op de woningmarkt is onverminderd groot
- Aantal doelgroepen voor sociale huurwoningen neemt toe, maar het aantal vrijkomende huurwoningen daalt
- Realisatie van reguliere woningen kost tijd en is vaak complex

DAAROM

- **Versneld modulaire woningen toevoegen!**







DAT WILLEN WE

IN MEIERIJSTAD

DUS OOK!

VERSNELD MODULAIRE WONINGEN TOEVOEGEN VOOR REGULIER WONINGZOEKENDEN

HOEZO VERSNELLING?

- Vast team voor alle locaties = sneller proces
- Inhuur waar mogelijk (met voldoende regie door gemeente)
- Modulaire bouw = korte bouwperiode
- Op aantal locaties: Sociale huurwoningen die in tweede fase gepland waren naar voren halen
- Intensieve samenwerking met de corporaties

SAMEN MET ONZE CORPORATIES

- Vanuit prestatieafspraken oorspronkelijk opgave van **250**
- Extra ambitie afgesproken van nog eens **150**

KERKEDIJK SCHIJNDEL: 17 WONINGEN

GEREALISEERD

MEIERIJSTAD



DE BOLST ERP: 20 WONINGEN

GEREALISEERD

MEIERIJSTAD





DE LEIJGRAAF VEGHEL: 24 WONINGEN

VERGUNNING VERLEEND

MEIERIJSTAD



NOG

339

TE GAAN

REALISATIE: VOOR EIND 2025

VAN FLEX NAAR MODULAIR

- In Actieplan Woningbouw is flexwonen als versnellingsinstrument opgenomen
- Flexwonen heeft in den lande een vlucht genomen en de concepten zijn steeds verder doorontwikkeld en kwalitatief beter geworden
- Het zijn inmiddels modulaire woningen met een permanente kwaliteit
- Flexwonen -> Modulaire opgave

MODULAIR BOUWEN, WAT BETEKENT DAT?

- Modulair bouwen = korte bouwtijd door ‘2D’ of ‘3D’ in de fabriek voor te bereiden
- Veelal houtskeletbouw = circulair
- Lange levensduur (70 jaar, net als reguliere bouw)
- Kwalitatief goede woningen
- Groot aanbod van leveranciers = veel keuze wat betreft beeldkwaliteit
- Veelal: kleine woningen en kleine privé-buitenruimte, met als gevolg: heel groene opzet van de ontwikkeling (en veel ruimte voor water)
- Huurcontracten met onbepaalde duur

SPOOR 2 NAAST SPOOR 1

SPOOR 1		
RVB woningen Bremweg Schijndel	Ca 150	Vanuit opgave ontheemden

SPOOR 2		
Oorspronkelijke opgave	**250**	Vanuit prestatieafspraken
Flexwoningen Schijndel	- 17	Gerealiseerd
Flexwoningen Erp	- 20	Gerealiseerd
Flexwoningen Leijgraaf	- 24	Vergund
Restant opgave	**189**	
Extra opgave	+ 150	Vanuit samenwerkingsovereenkomst
Definitieve opgave spoor 2	**339**	

TIJDELIJKE EN/OF PERMANENTE WONINGEN

- Veel van deze locaties waren op ambtelijk niveau al eerder in beeld, maar eerder ontbrak het aan capaciteit om mee aan de slag te gaan
- Nu wel capaciteit (o.a. door inhuur) beschikbaar gesteld
- Sommige locaties: tijdelijke woningbouw
- Meeste locaties: permanente woningbouw

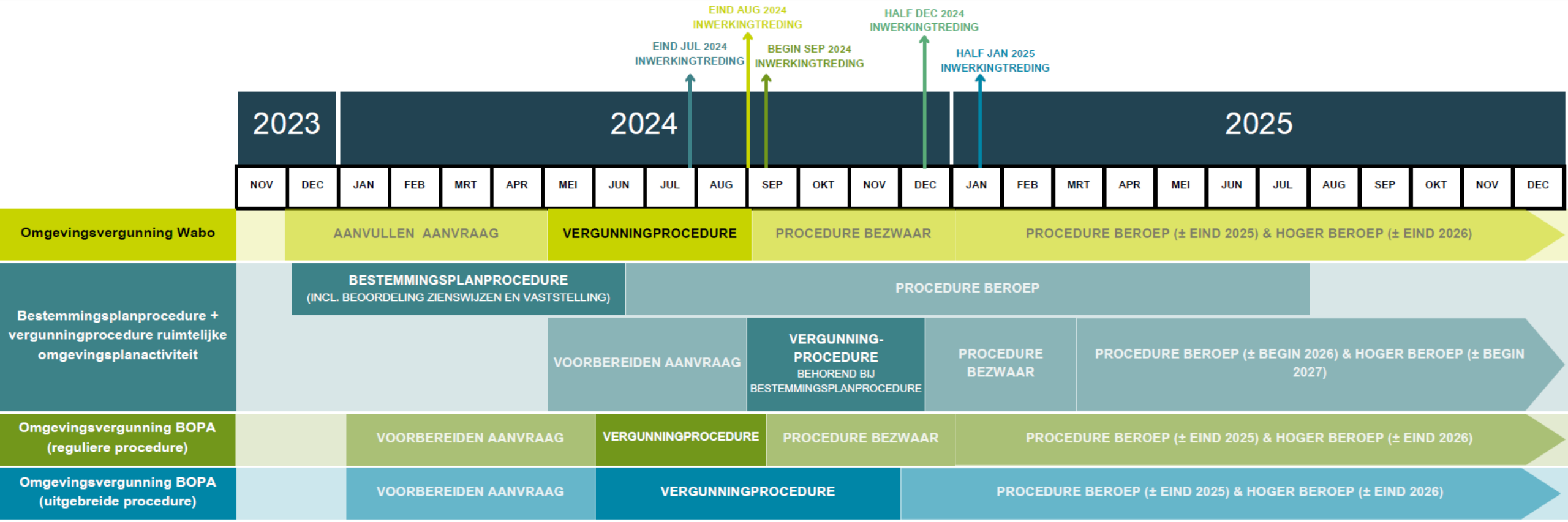
VOOR WIE ZIJN DE WONINGEN

- Reguliere woningzoekenden, dus:
- Normale verdeling is:
  - 25% loting
  - 50% op inschrijftijd
  - 25% directe toewijzing, bijvoorbeeld medisch urgenten, crisis / veiligheid, uitstroom uit zorginstelling, herstructurering, statushouders
- Met name voor de kleine kernen wordt nog gestudeerd op mogelijkheid deel voor mensen met sociale binding met het dorp te reserveren

PLANOLOGISCH TRAJECT

- De woningbouwontwikkeling past niet binnen het planologisch kader (= het “omgevingsplan van rechtswege”)
- Daarom: ruimtelijke procedures voor afwijken of wijzigen planologisch kader noodzakelijk
- Variant I: Omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan (BOPA)
- Variant II: Aanhaken bij lopende bestemmingsplanprocedure
- Variant III: In enkel geval: nu eerst inzetten op het vergunning van de tijdelijke (1^{e} fase), daarna alles permanent vergunnen

OVERZICHT PROCEDURES OP HOOFDLIJNEN



ROL GEMEENTERAAD IN DEZE PROCEDURES

- College van B&W: bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de afwijking van het omgevingsplan
- Gemeenteraad:
  - Is aangewezen voor bindend advies: de vergunningen kunnen alleen verleend worden na advies van de gemeenteraad: Bopa
  - Bevoegd om de bestemmingsplannen vast te stellen; in dit geval:
    - Veghels Buiten Noordoost
    - Korstenhof Zuid, Boerdonk

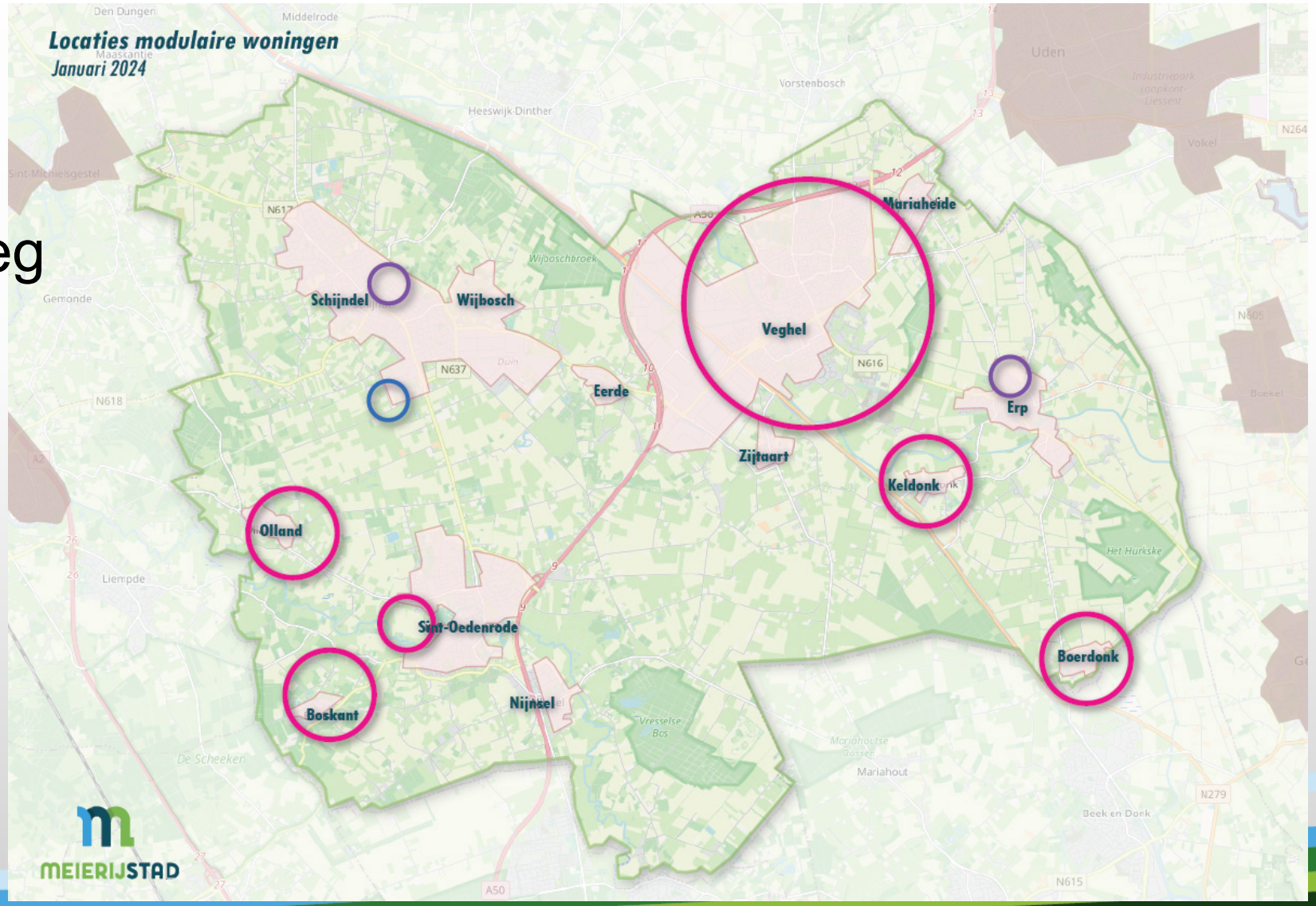
2: DE LOCATIES

ZO GOED MOGELIJK VERDEELD



Gerealiseerd

Spoor 1 = Bremweg



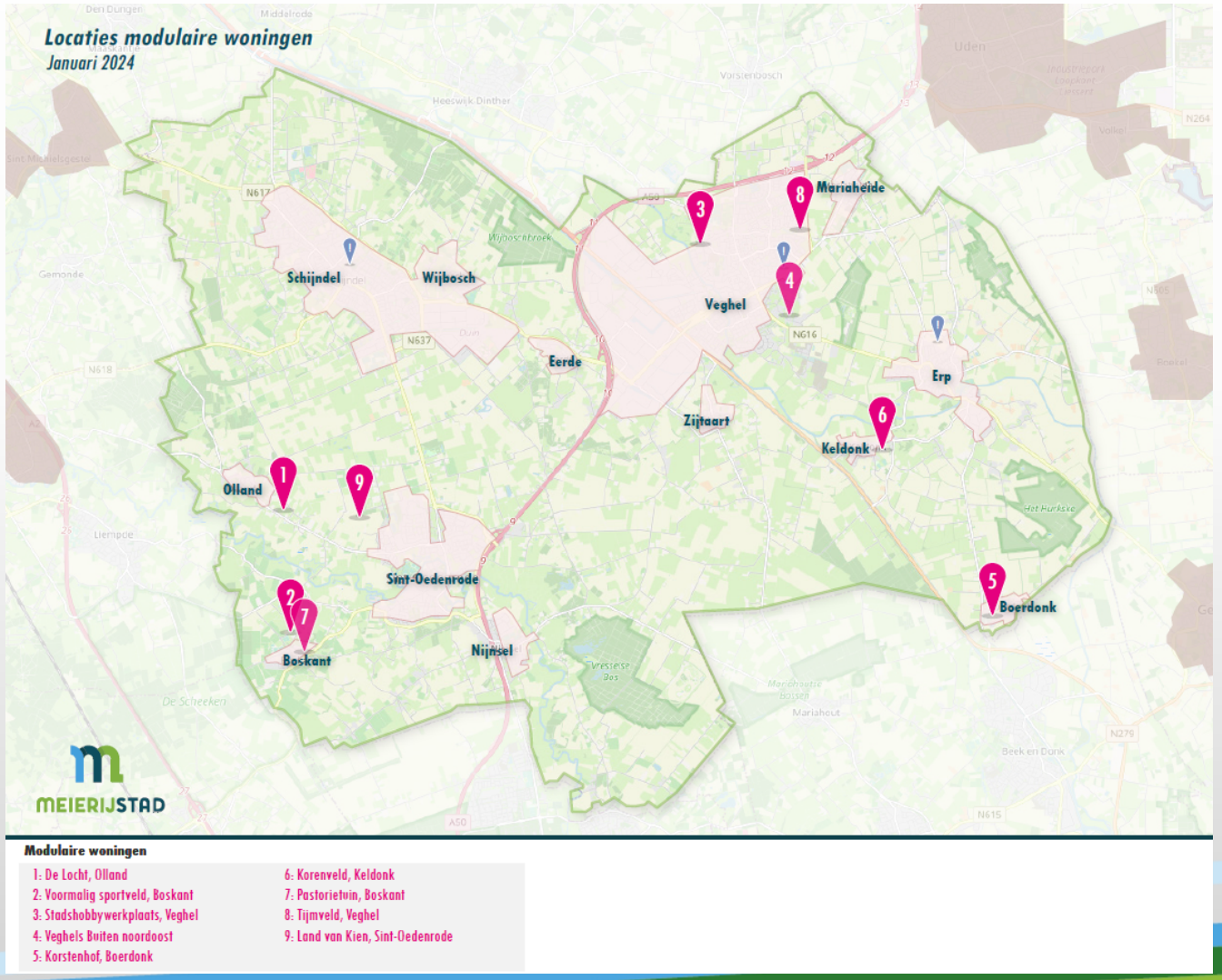
OVERZICHT TOE TE LICHTEN LOCATIES

1. De Locht – Olland
2. Voormalige sportveld – Boskant
3. Voormalige Stadshobbywerkplaats – Veghel
4. Veghels Buiten – noordoost – Veghel
5. Korstenhof – Boerdonk
6. Korenveld – Keldonk
7. Pastorietuin – Boskant
8. Tijmveld – Veghel
9. Land van Kien – Sint-Oedenrode



Reeds gerealiseerd / vergund:

- Kerkedijk – Schijndel
- De bolst – Erp
- De Leijgraaf - Veghel



1: DE LOCHT - OLLAND

- Gemeente en Woonmeij
- Ca. 20-25 woningen, ca.:
  - 1/3 sociale huur
  - 1/3 middenhuur
  - 1/3 koop
- Start participatie gepland in maart



2: VOORMALIGE SPORTPARK – BOSKANT

- Gemeente en Woonmeij
- Ca. 20-25 woningen:
  - Ca. 2/3 sociale huur
  - Ca. 1/3 koop
- Start participatie gepland 28 februari



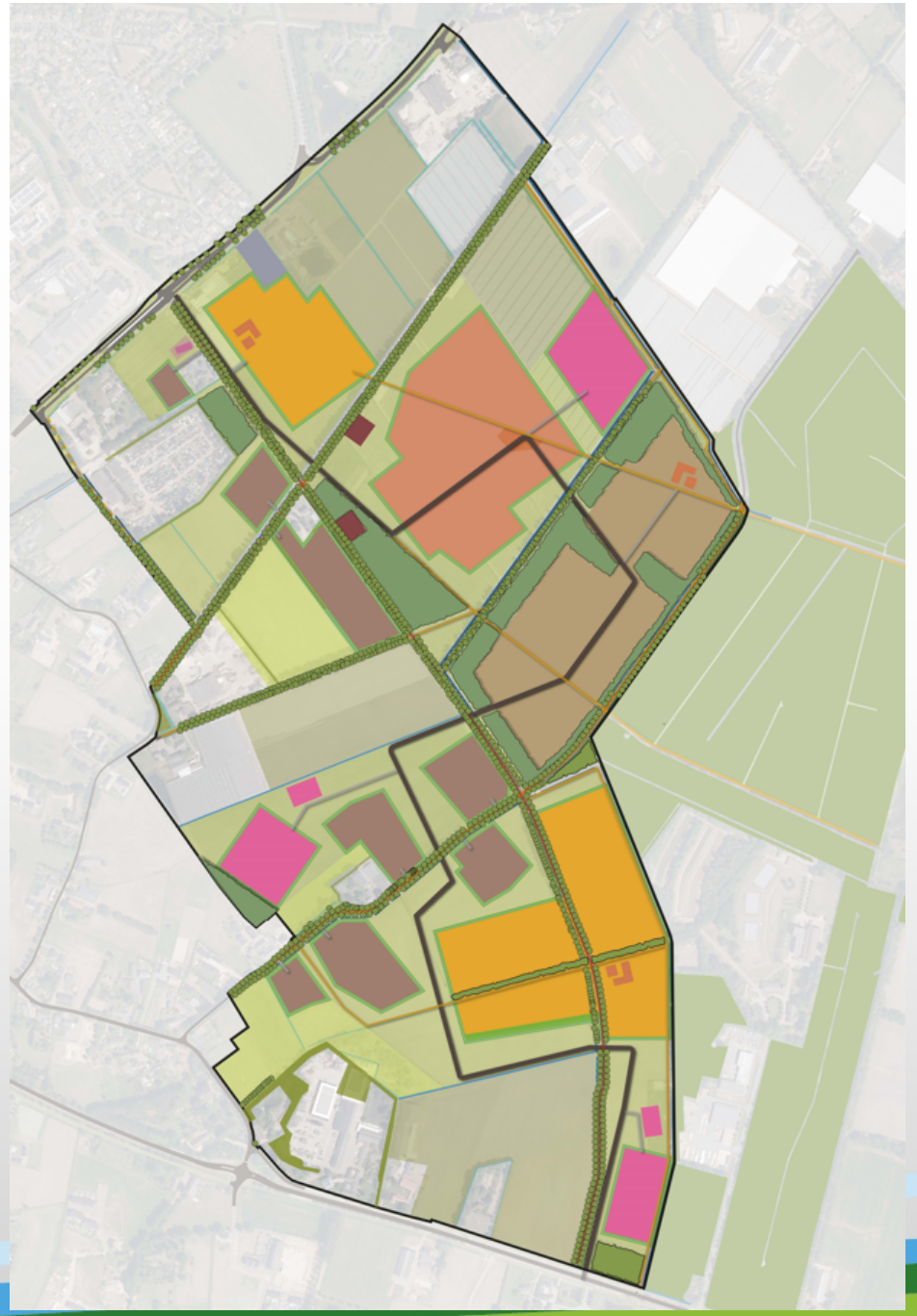
3: STADSHOBBYWERKPLAATS - VEGHEL

- Gemeente en Area, Van de Ven
- Ca. 25 woningen:
  - Sociale huur
- En buurperceel
- Start participatie gepland in april



4: VEGHELS BUITEN - NOORDOOST

- Gemeente en Area
- Ca. 300 sociale huurwoningen:
  - Waarvan minimaal 150 via modulair spoor
  - Als onderdeel van ca. 1.250 in totaal
- Participatie reeds gestart in december 2023



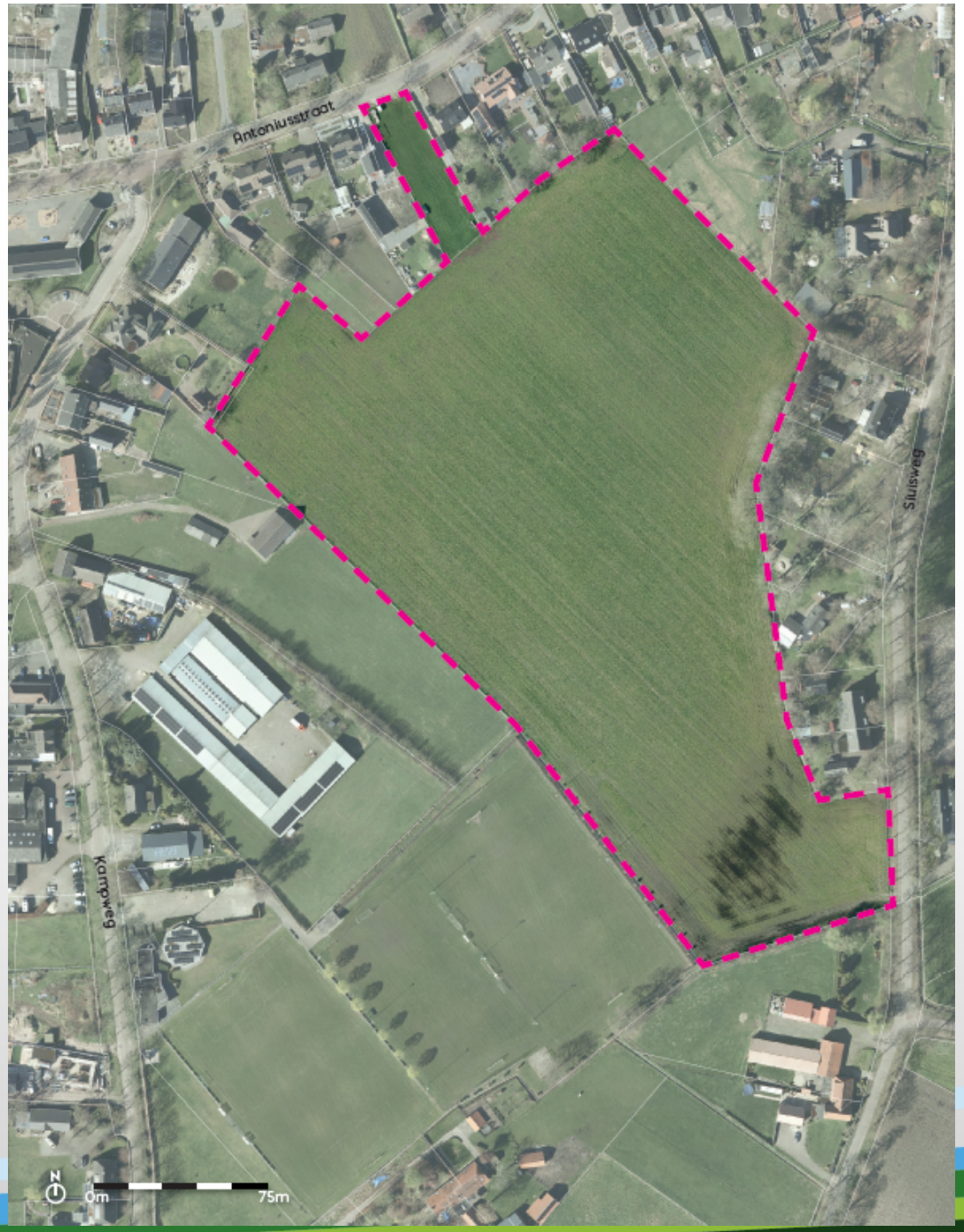
5: KORSTENHOF - BOERDONK

- Gemeente en Area
- Ca 22 sociale huurwoningen (=30%)
- Als onderdeel van ca 73 in totaal
- Participatie reeds gestart in december 2023



6: KORENVELD - KELDONK

- Gemeente en Area
- Ca 22 sociale huurwoningen (=30%)
- Als onderdeel van ca 73 in totaal
- Start participatie gepland in 2e kwartaal 2024



7: PASTORIETUIN - BOSKANT

- Gemeente en Woonmeij
- 12 sociale huurwoningen
- Tijdelijk, maximaal 15 jaar
- Participatie gestart in 2022



8: TIJMVELD - VEGHEL

- Particuliere grondeigenaar + Area + Rabo SmartBuilds (en gemeente voor deel park)
- Verdeling woningtypen:
  - Ca. 50 sociale huur
  - Ca. 70 middenhuur
  - Ca. 12 koop
- 40 jaar (koop wel permanent)
- Veel ruimte voor water en groen
- Participatieavond 6 februari gestart
- Bestuurlijke besluitvorming door college dient nog plaats te vinden



9: LAND VAN KIEN – SINT-OEDENRODE

- Particuliere grondeigenaar en Woonmeij
- Nader te bepalen:
  - Programma
  - Woningtypen
  - Duur
- Participatie later dit jaar
- Bestuurlijke besluitvorming door college dient nog plaats te vinden



3: VERVOLG

RAAD AAN ZET

1. De Locht – Olland: Bopa
2. Voormalige sportveld – Boskant: Bopa
3. Voormalige Stadshobbywerkplaats: Bopa
4. Veghels Buiten – noordoost – Veghel: BP
5. Korstenhof – Boerdonk: BP
6. Korenveld – Keldonk: Bopa
7. Pastorietuin – Boskant: Wabo / reeds gedaan met VVGB
8. Tijmveld – Veghel: Bopa
9. Land van Kien – Sint-Oedenrode: Bopa

MODULAIRE WONINGEN

Beeldvormende avond Raad
7 februari 2024