

Afstemming woningbouwplannen regio Noordoost Brabant West

Gemeente: Maashorst

Naam plan: Niemeskant, Volkel

Fase van het plan: tot stand brengen ontwerp bestemmingsplan (ontwerp nog dit jaar in het College)

Data:

- *indienen plan via AO wonen: 17 oktober 2023*
 - *bespreking plan in kopgroep wonen: 25 oktober 2023*
 - *indienen plan bij provincie: zodra regionaal besproken*
-

Omvang plan:

De gebiedsontwikkeling Niemeskant betreft de ontwikkeling van een woongebied direct ten westen van de bestaande kern van Volkel. Het gaat in totaal om 186 woningen die –uitgesmeerd over een periode van 5 tot 10 jaar– gefaseerd zullen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling wordt middels een nieuw bestemmingsplan voor het gebied mogelijk gemaakt.

Het plan bedient de woningzoekers in Volkel –waar jaren niet kon worden gebouwd door de ligging van de aan- en afvliegroutes van de luchtbasis– alsmede die in Uden (zuid). Het is de eerste en enige grootschalige woningbouwontwikkeling in Volkel.

Samenstelling woonprogramma:

22 % (39 woningen): sociale huurwoning; Huurprijs max de liberalisatiegrens. Er is een intentieovereenkomst getekend tussen de ontwikkelaar (Van Wanrooij) en Area (corporatie); Area wordt in principe eigenaar van de sociale huurwoningen. Indien de exploitatie door een toegelaten instelling niet haalbaar blijkt, dan zal de exploitatie van deze woningen toch plaatsvinden onder de condities en voorwaarden, die gelden op het moment van oplevering van de betreffende woningen, als ware de exploitatie geschiedt door een toegelaten instelling. De gemeente beoogt hier o.a. mee de woningen zo lang mogelijk binnen het sociale huur regime te houden.

7 % (12 woningen): huurwoningen met aanvangshuurprijs van max € 1.000,00 per maand (prijspeil 01-01-2023) + verplichting om minimaal 15 jaar als huurwoning beschikbaar te blijven.

7 % (12 woningen): huurwoningen zonder max aanvangshuurprijs.

20 % (36 woningen): koopwoningen met een oppervlakte van circa 55 m2 GBO, max verkoopprijs tussenwoning € 260.000,00 v.o.n.; max verkoopprijs eindwoning € 275.000,00 v.o.n. (prijspeil 01-01-2023).

20 % (36 woningen): koopwoningen max verkoopprijs v.o.n. kostengrens NHG in het jaar van verkoop (2023: € 405.000,00).

25 % (45 woningen): koopwoningen zonder max verkoopprijs.

6 bouwkavels voor 6 vrijstaande woningen: worden verkocht aan particuliere zelfbouwers.

Inbreidings-/Uitbreidingsplan:

Het betreft een uitbreidingsplan.

Planrelevante gemeente(n):

Het plan is gelegen westelijk tegen de kern Volkel en direct ten zuiden van de kern Uden.

Planrelevante gemeenten zijn met name de gemeenten Boekel en Meijerijstad en in mindere mate de gemeenten Oss en Bernheze.

Kaart plangebied met ligging



Stedenbouwkundige opzet:



Korte omschrijving plan (max 300 woorden):

De behoefte aan woningen in Nederland is enorm. Ook de gemeente Maashorst probeert vanuit de voornaamste pijlers, de omgevingsvisie en de Woonvisie 2020-2025 van de voormalige gemeente Uden, potentiële locaties tot ontwikkeling te brengen. Een van deze locaties is het gebied Niemeskant tussen Volkel en Uden. Het betreft een uitbreidingslocatie.

Het plan is al lange tijd in ontwikkeling en voorbereiding. Reeds in december 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In 2023 is gewerkt aan het bestemmingsplan dat als ontwerp in december 2023 in het College zal worden gebracht. Aangezien ten behoeve van het plan reeds in december 2022 een anterieure overeenkomst is gesloten, is het niet mogelijk en wenselijk om het programma volledig in lijn te brengen met de woondeal. Het plan kent 22% sociale huurwoningen en het aandeel betaalbaar ligt tussen de 49%-69%.

Afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplanprocedure zal eind 2024 / begin 2025 worden begonnen met bouwrijp maken van het gebied en vervolgens zal het gebied gefaseerd woonrijp worden gemaakt / worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

Eigenschappen plan t.a.v. kaders woningbouw

Kwantitatief	Aantal woningen in plan	186 woningen
	Benodigde omvang woningvoorraad volgens provinciale prognose 2020 - 2030 - 2040	Voor gemeente Maashorst: 25.425 (2020), 27.895 (2030) en 28.860 (2040) Volgens de provinciale prognose een toename van ca. 3.435 (ca. 14%) woningen tussen 2020 en 2040.
	Benodigde omvang woningvoorraad volgens lokaal beleid.	Het gemeentelijk woningbouwprogramma gaat uit van een bandbreedte van 3.435-3.950 woningen voor de periode 2020-2040 voor de gehele gemeente Maashorst. Door uit te gaan van een bandbreedte is er de noodzakelijke flexibiliteit om planvertraging en planuitval op te vangen. Uitgaande van een concrete plancapaciteit van ca. 3.055 woningen (peildatum 1-1-2023), waarvan slechts 24% hard. Het plan voorziet in de behoefte van de kern Volkel alsmede in de behoefte van de kern Uden. Volkel telt per 1-1-2023 1.420 woningen en een totale plancapaciteit van ca. 300 woningen, waarvan slechts 9% hard en 23,5% sociale huur. Uden telt per 1-1-2023 16.990 woningen en een totale plancapaciteit van ca. 1.900 woningen, waarvan slechts 17,5% hard en 23% sociale huur. Voorliggend plan is als zachte plancapaciteit opgenomen.
	Lokaal Woningbouwprogramma voorziet in aantal woningen	Op basis van het woningbehoefteonderzoek (STEC 2023) is er tot 2033 een kwantitatieve opgave van ca. 1535+ 2430+ woningen. Kwalitatief gezien is in alle segmenten een uitbreidingsbehoefte aanwezig. De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig in grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartement/nultredenwoningen. In voorliggend plan wordt hierin deels voorzien. In overleg met de corporatie zetten we op deze locatie in op een grondgebonden programma en realiseren we in het centrum van Volkel en in/rondom het centrum van Uden huurappartementen (aansluitend op de behoefte). Het woningbouwprogramma van Maashorst voorziet (stavaza 1 januari 2023) in een harde plancapaciteit van 752 woningen en een zachte plancapaciteit van 2.303 woningen
Kwalitatief	Woningbouwprogramma plan - type woningen en doelgroepen - prijsklasse woningen - oppervlakte woningen en kavels	Typen en doelgroepen: <ul style="list-style-type: none"> - 22 % (39 woningen): sociale huurwoning; - 7 % (12 woningen): huurwoningen met aanvangshuurprijs van max € 1.000,00 per maand (prijsspeil 01-01-2023) + verplichting om minimaal 15 jaar als huurwoning beschikbaar te blijven. - 7 % (12 woningen): huurwoningen zonder max aanvangshuurprijs.

		<ul style="list-style-type: none"> - 20 % (36 woningen): koopwoningen max verkoopprijs tussenwoning € 260.000,00 v.o.n.; max verkoopprijs eindwoning € 275.000,00 v.o.n. - 20 % (36 woningen): koopwoningen max verkoopprijs v.o.n. kostengrens NHG in het jaar van verkoop (2023: € 405.000,00). - 25 % (45 woningen): koopwoningen zonder max verkoopprijs. - 6 bouwkavels voor 6 vrijstaande woningen: worden verkocht aan particuliere zelfbouwers. <p>Zie pagina 1.</p> <p>Oppervlakten: nog nader te bepalen</p>
	Kwalitatieve behoefte volgens regionaal en provinciaal beleid	<p>Brabantse agenda Wonen: De provincie zet met de Brabantse Agenda Wonen in op gevarieerd en flexibel planaanbod voor toekomstbestendig en betaalbaar wonen..</p> <p>Match met plan? Het plan Niemeskant sluit aan op deze agenda en zet met name in op de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren.</p>
	Kwalitatieve behoefte volgens lokaal beleid	Kwalitatief sluit het programma aan op de Woonvisie van de voormalige gemeente Uden en het woningbehoefteonderzoek. Vergroten van het aanbod in goedkopere en kleinere woningen.
	Regionale functie	De ontwikkeling Niemeskant richt zich in eerste instantie op Volkel waar jarenlang niet of nauwelijks woningen zijn toegevoegd en de vraag groot is. Het plan biedt ook mogelijkheden aan mensen die zich noodgedwongen buiten Volkel hebben moeten vestigen maar die graag terugkeren. Daarnaast zal de ontwikkeling ook de kern Uden bedienen.
	<p>Gunstig neveneffect bv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rood voor rood - sanering grond - transformatie bestaand vastgoed - plan betreft herontwikkeling - gemengdere woonwijk - uitruil met woonopgaven elders 	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt een groot deel van een verrommeld bedrijventerrein opgedoekt; - Er worden 39 sociale en 12 middendure huurwoningen toegevoegd; - Er worden 36 starterswoningen (koop) en 36 koopwoningen met een prijs tot max de NHG grens toegevoegd; - Door de uitbreiding wordt de leefbaarheid van de kern Volkel gewaarborgd;