Raadsinformatiebrief

Datum	13 januari 2025	Zaaknummer	2740165
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen
			H.J. Compagne
Onderwerp	Voortgang opgave modulaire woningbouw		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Voortgang opgave modulaire woningbouw

Aanleiding
De toenemende druk op de woningmarkt dwingt ons tot het nemen van meer maatregelen om versneld woningen toe te voegen. De modulaire woningopgave is één van deze maatregelen. Sinds begin 2023 wordt gewerkt aan deze opgave.
Op 7 februari 2024 hebben we in een beeldvormende avond toegelicht waar het proces stond. Met deze brief brengen we u graag weer op de hoogte van de stand van zaken.

Kernboodschap
Naar aanleiding van de alsmaar toenemende druk op de woningmarkt heeft het college besloten om voor de regulier woningzoekende een stapje extra te zetten. Samen met de corporaties is overeengekomen in te zetten op een extra opgave van 150 modulaire woningen. Hiervoor hebben de gemeente en de corporaties Area, Woonmeij en BrabantWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin wordt uitgegaan van de realisatie van 350 modulaire woningen boven op de ca 50 al gerealiseerde flexwoningen.

Voor de goede orde: deze opgave bestaat naast de opgave voor de realisatie van de ca 150 RVB woningen die worden ingezet voor opvang van ontheemden, waarbij vanwege rechtelijke uitspraken de gemeente 48 flexwoningen op voorraad heeft die direct ingezet kunnen worden. Dit is een separaat spoor.

Het totale overzicht van de opgave ziet er momenteel als volgt uit:

MODULAIRE OPGAVE		
Oorspronkelijke opgave	250	Vanuit prestatieafspraken
Flexwoningen Schijndel	-17	Gerealiseerd
Flexwoningen Erp	-20	Gerealiseerd
Flexwoningen Leijgraaf	-24	Gerealiseerd
Restant opgave	**189**	
Extra opgave	+ 150	Vanuit samenwerkingsovereenkomst
Definitieve opgave 2	**339**	
Sociale deel in onderstaande projectlocaties:		
1. Locht - Olland	9	In voorbereiding + participatie gestart 8 april 2024
2. Sportveld - Boskant	16	In voorbereiding + participatie gestart 28 februari 2024
3. Pastorietuin - Boskant	12	In voorbereiding + participatie gestart 2023 (Wabo)
4. Stadshobbywerkplaats e.o. - Veghel	26	In voorbereiding + participatie gestart 16 mei 2024
5. Mintveld (Tijmveld) - Veghel	42	+ 70 middenhuur, In voorbereiding + participatie gestart 6 februari 2024
6. Land van Kien – Sint-Oedenrode	n.t.b.: 100?	Deze locatie wordt als nieuwe reguliere gebiedsontwikkeling afgewogen in de prioritering van alle grotere woningbouwprojecten binnen de gemeente.
7. Veghels Buiten noordoost – Veghel	Ca. 150	BP vastgesteld door raad (1 beroep)
8. Korenveld - Keldonk	24	In voorbereiding + participatie gestart 8 oktober 2024
9. Korstenhof - Boerdonk	22	BP vastgesteld door raad
Totaal:	401	+ 70 middenhuur

We streven naar zo snel mogelijke realisatie van de opgave.
Voor Schijndel wordt nog gezocht naar een locatie voor de modulaire opgave.

In de bijlage wordt per locatie een beknopte toelichting gegeven op:
- Het (schets-)ontwerp;
- De participatie;
- De planning op hoofdlijnen;
- Beoogde planologisch-juridische procedure.

Voor deze locaties wordt intensief samengewerkt met de corporaties Woonmeij en Area.
Voor de kernen Boskant, Olland, Keldonk en Boerdonk wordt in samenspraak met de dorpsraden ernaar gestreefd een maximum van 50% van de sociale huurwoningen van de ontwikkellocatie toe te wijzen aan woningzoekenden met sociale of economische binding met de kern.

Voor de ontwerpen van de locaties heeft sinds najaar 2023 regelmatig overleg plaatsgevonden met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Communicatie
Communicatie vindt vooral plaats vanuit de deelprojecten, via de participatiemomenten en via de gemeentelijke website.

Participatie

Omwonenden en wijkraden / dorpsraden van de ontwikkellocaties worden betrokken bij de invulling van de gekozen locaties. In overleg met de corporaties, externe stedenbouwkundige bureaus en extern communicatiebureau wordt het participatietraject verder vormgegeven. Voor de locaties in Keldonk, Boerdonk en Veghels Buiten Noordoost liepen al eigen communicatie- en participatietrajecten.

Inmiddels wordt op de meeste locaties van de modulaire opgave de geboden participatie als positief ervaren. Participatie is erop gericht op het ophalen van eventuele opmerkingen en suggesties van inwoners, waarop het plan wordt aangepast als dit integraal wenselijk is. Hierna volgt een terugkoppeling. Op enkele plekken ervaren we verschil in verwachtingspatroon.

Duurzaamheid

De gemeente zet in op duurzaamheid, van locatiekeuze tot materiaalkeuze voor de uitvoering. Een voorbeeld hiervan is mogelijk hergebruik van materiaal uit stallen voor verharding (o.a. Mintveld).

Financiën

Budget in BERAP – voorbereidingen locatie-ontwikkeling

In de 2e BERAP 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:

- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Bovenstaande middelen worden ingezet voor allerlei voorbereidingskosten en inhuur van projectleiding en expertise op diverse terreinen.

GREX

Een aantal locaties is eigendom van de gemeente. Voor deze locaties zal de gemeente zelf de grondexploitatie voeren. Dat wil zeggen dat de gemeente zorgdraagt voor het bouwrijp maken van deze locatie(s) en de uitgifte van de bouwrijpe grond. In verband daarmee zal per locatie voor of tegelijk met de start van de planologische procedure een voorstel om de grondexploitatie te openen aan uw raad worden voorgelegd. Voorbereidingskosten voor deze locaties zullen alsdan (voor zover van toepassing) in de betreffende grondexploitatie(s) worden verwerkt.
Dit is reeds gedaan voor de Stadshobbywerkplaats in Veghel, en zal nog gebeuren voor de locaties Locht in Olland en voormalig Sportveld in Boskant. Voor de locaties Veghels Buiten Noordoost, Korstenhof Boerdonk en Korenveld Keldonk zijn de modulaire woningen onderdeel van de al lopende woningbouwprojecten en zullen de kosten in die grondexploitaties worden verwerkt.

Subsidie Stimuleringsregeling Flexwonen

Voor de volgende locaties is op basis van de regeling flexwoningen subsidie aangevraagd en verkregen. De subsidie is gebaseerd op het verwachte tekort c.q. het gat tussen alle kosten en alle opbrengsten per locatie.

Locatie	Maximaal bedrag
Boerdonk – Korstenhof	€ 187.200
Boskant – Pastorietuin	€ 93.600
Boskant – Sportveld	€ 140.400

Keldonk – Korenveld	€ 218.400
Olland – De Locht	€ 62.400
Veghel – Stadshobbywerkplaats	€ 195.000
Veghel – Tijmveld / Mintveld	€ 327.600
Totaal:	**€ 1.224.600**

Voor Veghels Buiten Noordoost is geen subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling Flexwonen aangevraagd, maar is een bijdrage in het kader van de Woningbouwimpuls verkregen. De te realiseren modulaire woningen maken daar deel van uit.
Daarnaast wordt gekeken of een eerder verkregen subsidie vanuit de Regeling Aandachtsgroepen ook kan worden besteed in Veghels Buiten Noordoost.

Aankoop gronden

Voor twee locaties is/wordt grond aangekocht:

- Mintveld - Veghel:
  - De ontwikkeling van 120 van de 125 woningen vindt plaats op particuliere grond. De ontwikkelaar zal deze gronden van de particulier verwerven, bouw- en woonrijp maken, en na ca. 3 jaar aan de gemeente leveren. Anterieur worden hierover nadere afspraken gemaakt.
  - Het agrarische perceel ten noorden van de ontwikkeling wordt aangekocht. Dit ten behoeve van klimaatadaptatie, als waterberging voor drogere periodes en voor doorstroming van de bestaande wijk de Bunders. Het college neemt hierover apart nog een besluit en uw raad zal daarover geinformeerd worden. De kosten zullen worden opgenomen in de eerste Berap 2025.
- Locht - Olland:
  - Voor een (klein) particulier perceel wordt aankoop voorbereid, om de ontwikkeling een goede afronding te kunnen geven. Ook deze kosten zullen worden opgenomen in de eerste Berap 2025.

Planning

De planningen van de verschillende locaties lopen uiteen. Afhankelijk van of partijen (gemeente en corporaties) het risico aandurven om zaken parallel te laten lopen kan de planning worden beïnvloed. Zie verder ook de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris, De burgemeester

drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij

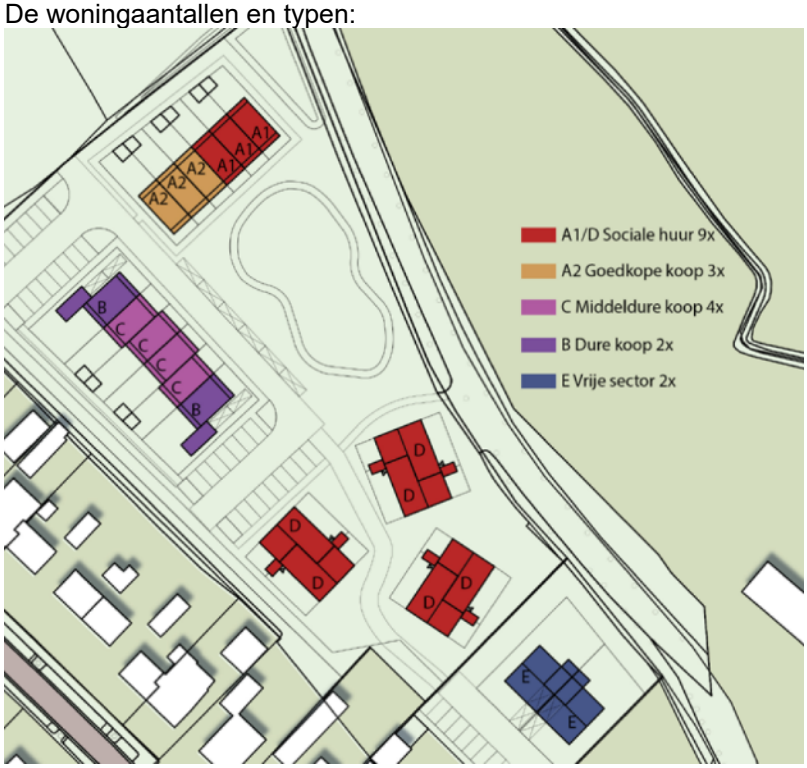
Bijlagen: toelichting per locatie

1: Locht - Olland

Het ontwerp



De woningaantallen en typen:



Samen met Woonmeij

Sfeerimpressie:



De participatie:
- Participatieavond voor heel Olland: 8 april 2024 (ca. 125 mensen gekomen);
- Voor de bewoners van de pastoor Smitsstraat: 31 oktober jl.;
- Aanvullend: o.a. met initiatiefnemer aangrenzende plan Roest.

Indicatieve planning op hoofdlijnen:
- Q1 2025: Afronden onderzoeken, verfijnen ontwerp;
- Q2+Q3 2025: Doorlopen planologisch-juridisch traject;
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouw- en woonrijp maken eind 2025.

2: Sportveld – Boskant

Het ontwerp:



De woningaantallen en typen:



Samen met Woonmeij

Sfeerimpressie:



De participatie:
- Participatieavond voor heel Boskant: 28 februari 2024 (ca. 150 mensen gekomen);
- Voor buurt Kremselen / directe omwonenden: 11 december 2024;
- Aanvullend: o.a. met initiatiefnemer aangrenzende kleinschalige ontwikkeling.

Indicatieve planning op hoofdlijnen:
- Q1 2025: Afronden onderzoeken, verfijnen ontwerp;
- Q2+Q3 2025: Doorlopen planologisch-juridisch traject;
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouw- en woonrijp maken eind 2025.

3: Pastorietuin – Boskant

Het (schets-)ontwerp:



De woningaantallen en typen:

- 12 sociale huurwoningen, met Woonmeij

Sfeerimpressie:



De participatie:
- Participatieavond voor heel Boskant: 31 oktober 2022;
- Vervolg op 22 juni 2023;
- Derde bijeenkomst, voor de bewoners van de aanliggende straten, op 7 maart 2024.

Indicatieve planning op hoofdlijnen:
- December 2024: vergunning verleend;
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouw- en woonrijp maken begin 2025.

4: Stadshobbywerkplaats - Veghel

Het (schets-)ontwerp:

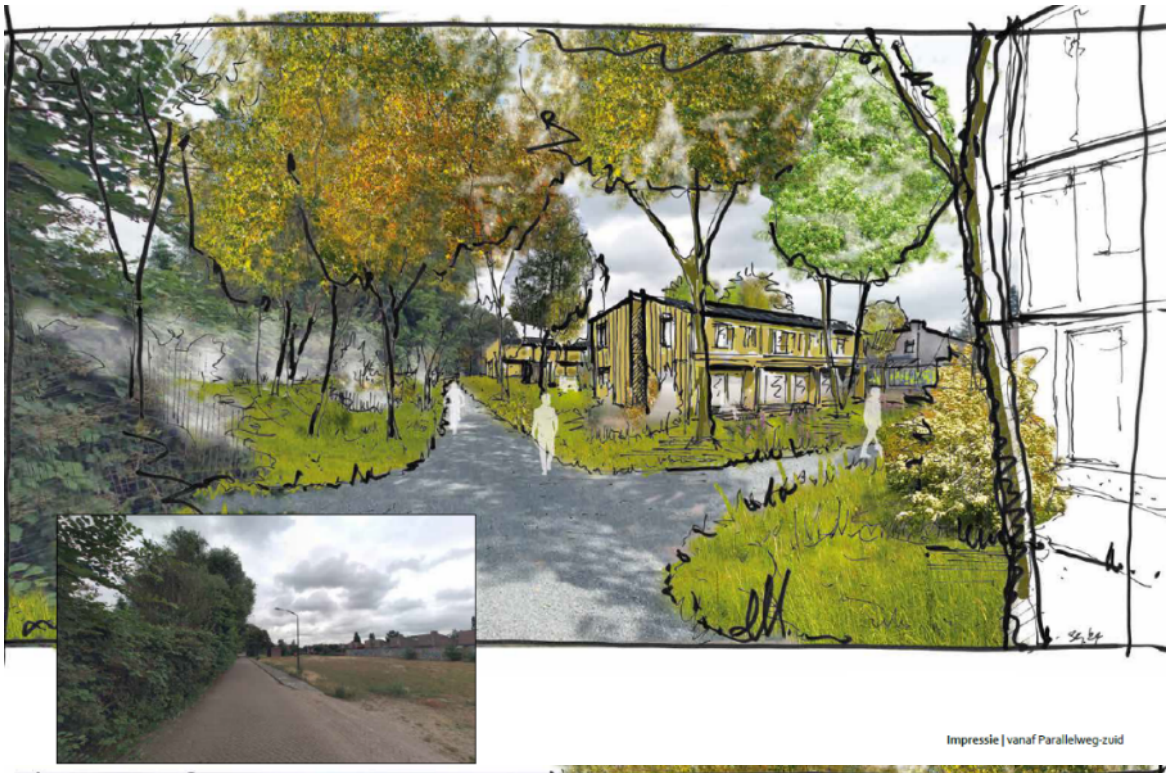


De woningaantallen en typen:

- 26 sociale huurwoningen op gemeentelijke perceel;
- Samen met Area;
- En 10 koopwoningen op perceel Spoorlaan 27 (particulier initiatiefnemer, onderdeel van het plan);

  En beoogde herbouw Station Veghel.

Sfeerimpressie:



Impressie | vanaf Parallelweg-zuid



Impressie | vanaf Acacialaan

De participatie:

- Participatieavond voor hele wijk: 16 mei 2024 (ca. 50 mensen gekomen);
- Gesproken met omwonenden i.v.m. de te verplaatsen speeltuin:16 september jl;
- Gesproken met direct-omwonenden: 7 oktober jl.

Indicatieve planning op hoofdlijnen:

- Q1 2025: Afronden onderzoeken, verfijnen ontwerp;
- Q2+Q3 2025: Doorlopen planologisch-juridisch traject;
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouw- en woonrijp maken eind 2025.

5: Mintveld (Tijmveld) – Veghel

Het schetsontwerp:

De woningaantallen en typen:

- 42 sociale huurwoningen, met Area
- 70



middenhuurwoningen, met Rabo SmartBuilds (afspraken met POM in de maak voor toewijzing aan werknemers bedrijven uit Meierijstad voor een gedeelte van de woningen)
- 13 koopwoningen
- Alles met initiatiefnemer

Sfeerimpressie:



De participatie:

- Participatieavond voor hele wijk: 6 februari 2024 (ca. 125 mensen gekomen);
- Gesproken met klankbordgroep en Wijkraad: mei, september, november 2024 en gepland in januari 2025 weer.

Indicatieve planning op hoofdlijnen:

- Q1 2025: Afronden onderzoeken, verfijnen ontwerp;
- Q2+Q3 2025: Doorlopen planologisch-juridisch traject;
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouw- en woonrijp maken circa eind 2025.

Aankoop perceel VHL00L2902

Het betreft de voorgenomen aankoop van het perceel VHL00L2902: direct ten noorden van Mintveld.
Doel van de aankoop: klimaatadaptatie, berging en buffering van water voor het doorspoelen van de bestaande wijk De Bunders in droge perioden, vergroting biodiversiteit, wellicht ook aanplant bomen.
Niet essentieel voor de waterhuishouding van Mintveld, maar wel zeer wenselijk voor tegengaan verdroging bestaand wijk De Bunders.





6: Land van Kien – Sint-Oedenrode

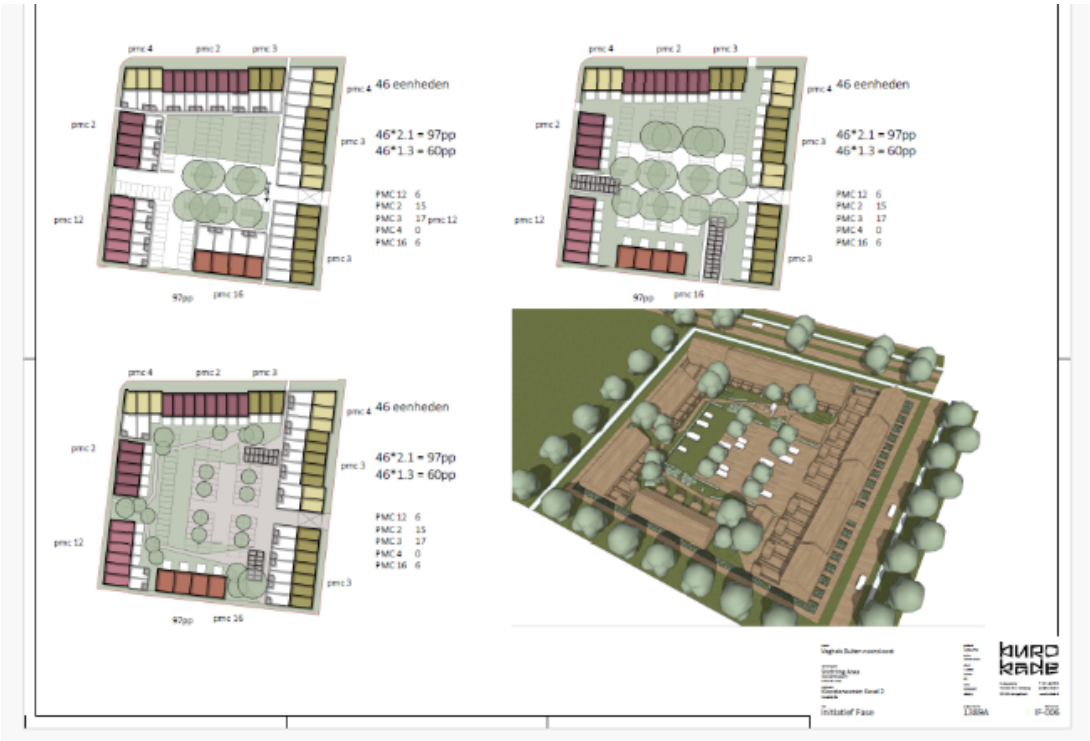
De locatie Land van Kien wordt als nieuwe reguliere gebiedsontwikkeling afgewogen in de prioritering van alle grotere woningbouwprojecten binnen de gemeente. Het college neemt hierover op een later moment een besluit.

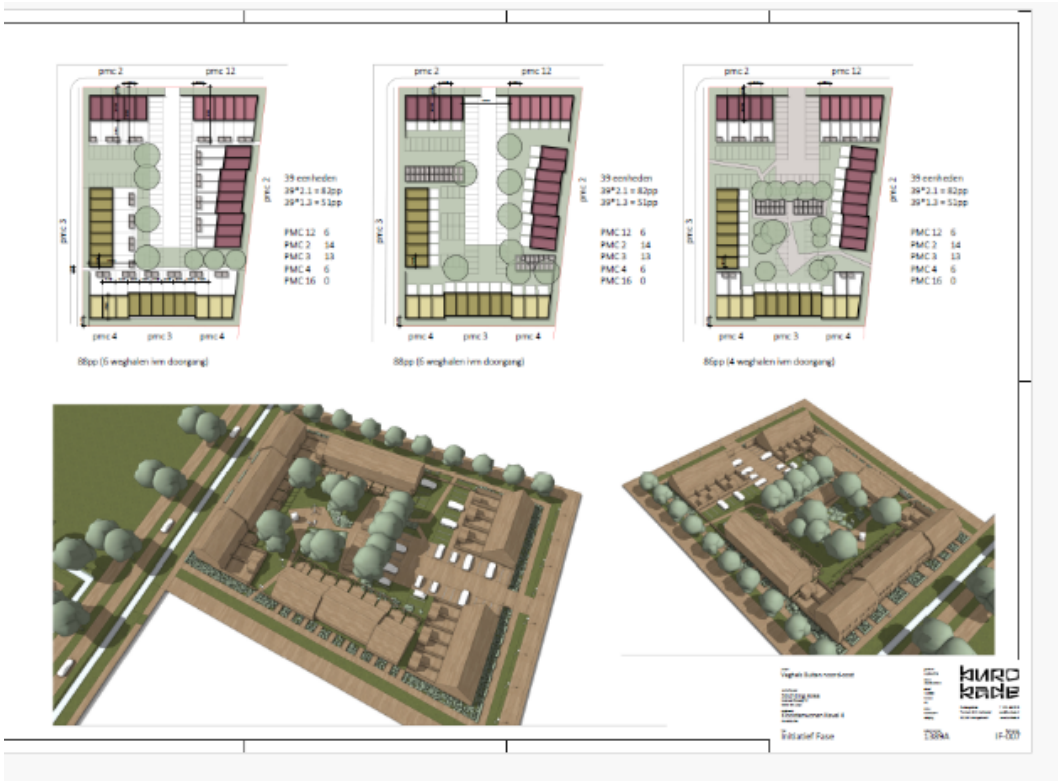
7: Veghels Buiten noordoost – Veghel

Het (schets-)ontwerp:



Studies naar de exacte invulling van de Kloostervelden.


46 eenheden
46*2.1 = 97pp
46*1.3 = 60pp
46 eenheden
46*2.1 = 97pp
46*1.3 = 60pp
46 eenheden
46*2.1 = 97pp
46*1.3 = 60pp



De woningaantallen en typen:

- In Veghels Buiten Noordoost worden in totaal circa 1.250 woningen gerealiseerd, waarvan 30% (ofwel 375 woningen) wordt gerealiseerd in de categorie sociale huur. In de versnellingsopgave worden circa 150 sociale huurwoningen vanuit Veghels Buiten Noordoost meegenomen. Hiervan worden er circa 80 ingepast in twee Kloostervelden (paarse vlakken) en het restant in het Kloosterbaken (rode vlak) (afbeelding Schetsontwerp).
- De woningen worden samen met Area gerealiseerd.

De participatie:
Informatieavond in het kader van het bestemmingplan (voorjaar 2024)
Diverse gesprekken en contacten met omwonenden en bedrijven

Indicatieve planning op hoofdlijnen:

- Q4 2024/Q1 2025: Afronden ontwerp en stedenbouwkundig plan, aanleggen bosgebied, dassencompensatie. Afronden waterhuishoudkundige plan.
- Q1+Q4 2025: Opstellen technisch DO en bestek
- Afhankelijk van zienswijzen, nuts e.d.: start bouwrijp maken september 2025.

8: Korenveld – Keldonk

Het (schets-)ontwerp:



Sfeerimpressie:



De woningaantallen en typen:
- Circa 70 tot 80 woningen
- Waarvan 30% sociale huurwoningen (21 tot 24De woningen worden samen met Area gerealiseerd

De participatie:
- 8 oktober 2024 omgevingsdialoog (circa 80 aanwezigen)
- Wordt vervolgd begin 2025

Indicatieve planning op hoofdlijnen:
- Q4 2024 +Q1 2025: onderzoeken uitvoeren en ontwerp verfijnen
- In de loop van 2025 opstarten van de planologische procedure.

9: Korstenhof – Boerdonk

Het (schets-)ontwerp:



De woningaantallen en typen:

- Ca. 22 sociale huurwoningen
- Als onderdeel van in totaal ca. 70-75 woningen

Sfeerimpressie:



De participatie:
- 7 december 2023 inloopbijeenkomst geweest (meer dan 100 aanwezigen)
- Zienswijzentraject bestemmingsplanprocedure
- Binnenkort weer een informatiebijeenkomst

Indicatieve planning op hoofdlijnen:
- BP en BKP vastgesteld, nu 6 weken ter inzage
- Daarna Omgevingsvergunning aanvragen
- Bouw- en woonrijpmaken staat gepland voor Q2
- Enexis wel een winstwaarschuwing afgegeven over de planning

--