INSPRAAK GEMEENTE NEERIJNEN

12-09-2013

Inzake: **Raadsvoorstel - Vaststellen Uitwerking Woonvisie, Inveniam spreekt in naar aanleiding van haar constatering dat haar Plannen in Haaften , passend in het beleid, niet is opgenomen in de uitwerking.**

Vergadering : **Raadadviescommissie Ruimte – 12 september 2013**

Inleiding:

In juni 2012 heeft de gemeenteraad van Neerijnen de woonvisie vastgesteld. Basis voor deze woonvisie is het woningbehoefte onderzoek dat in 2011 is uitgevoerd door Companen.

In de woonvisie zijn alle woningbouwplannen bekeken en beoordeeld en is vervolgens een woningbouwprioriteitenlijst vastgesteld.
De woonvisie behoefte echter op dat punt een nadere uitwerking:

- Woonvisie geeft niet aan wat er met de bestaande en nieuwe projecten moet gebeuren;
- In de woonvisie is geen beleidsmatige keuze gedaan;
- In de Risico-analyse Grondexploitaties van Deloitte wordt gesteld dat de woningdifferentiatie niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte.

Raadsvoorstel Uitwerking Woonvisie:

Het College heeft op basis van de woonvisie een Uitwerking Woonvisie opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe ingestoken wordt op woningbouw tot 2020.

Het aantal te bouwen woningen volgens het woningbehoefte onderzoek is 530 woningen tot 2020. Voor Haaften is de volgende behoefte aangegeven en de relevante plannen beschreven. Het aantal huishoudens in Haaften zal tot 2020 met 80 toenemen en doorgroeien naar 120 in 2030.

Het aantal woningen uit de woningbouwplannen voor Haaften overstijgt de behoefte fors (cica 250 woningen bij een behoefte in 2030 van 120).
Het aantal kleinere (lopende) projecten in Haaften (incl. de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan) ligt tussen de 40 en 50 woningen.

In de stukken vindt u een overzicht van de op stapel staande plannen:

- Schoolstraat - 24 zorgappartementen (Fase I);
- Plan DGWN - toevoeging 5 starterswoningen;
- Plan Dura Vermeer - 12 woningen;
- Haaften Noord - bouwkavels (hoog risico);
- Particulier verzoek bouw woning;
- Plan Inveniam - noordelijke afronding (mogelijk 30 woningen).

Als we het toespitsen op het 3 Kernen plus beleid zou het plan van Inveniam hier prima inpassen.

Conclusie Uitwerking Woonvisie:

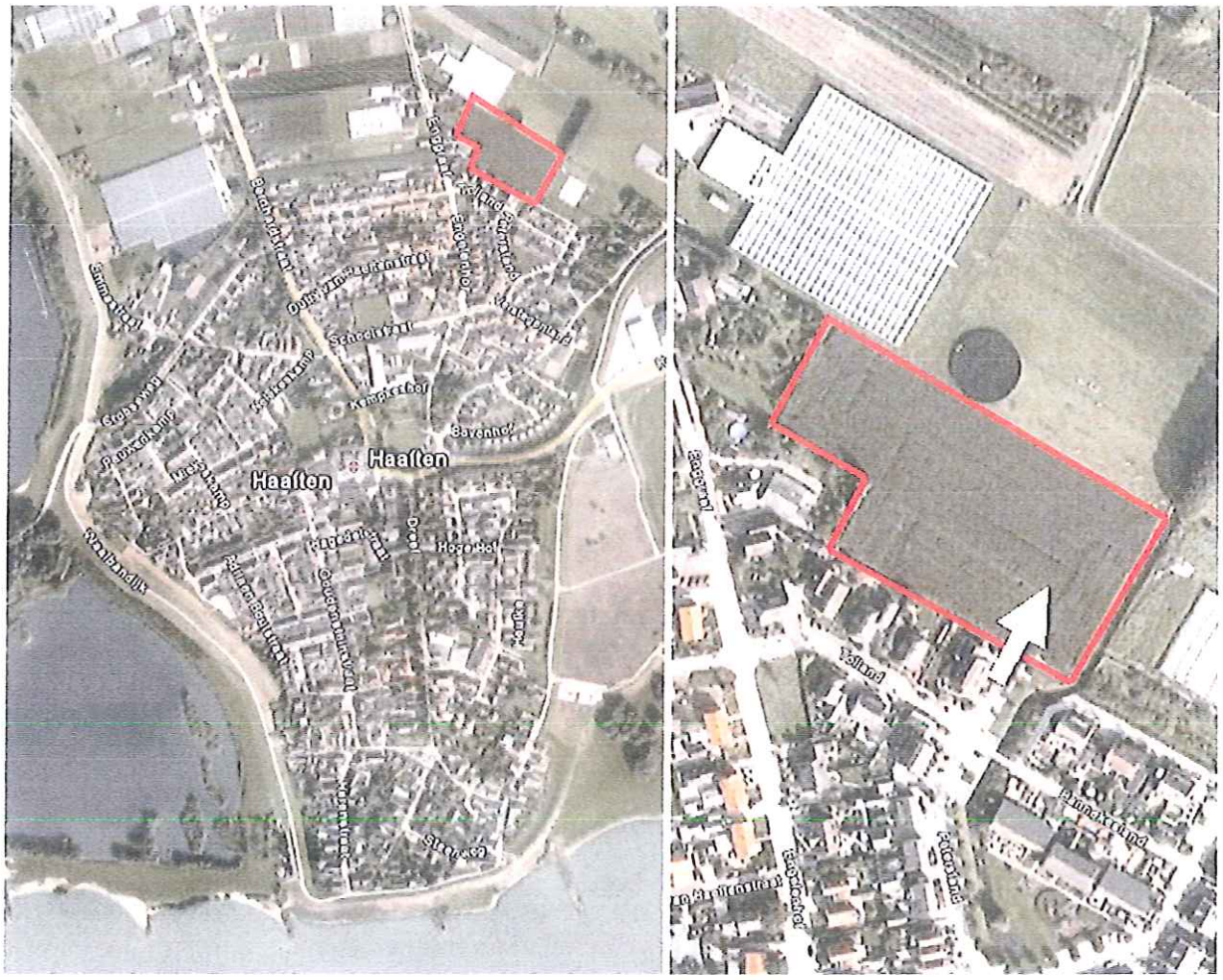
Conclusie is dat er de komende jaren op woningbouw wordt ingezet conform het 'drie kernen plus beleid', welke uitgaat van:

- Woningbouw in en in de nabijheid van de 3 hoofdkernen; 'clusters'. Woningbouw binnen de 3 'clusters'
- Volgende 'clusters' zijn aan te merken als pluskern:
    - Haaften, Hellouw;
    - Waardenbrug, Tuil;
    - Ophemert, Varik.

Belangrijke voordelen zijn dat de bestaande plannen binnen deze kernen, onder voorwaarden, doorgang kunnen vinden. En daarmee ook het voorzieningen niveau op peil blijft.

Project Inveniam – noordelijke afronding Haaften

Bij de uitwerking van de woonvisie en de prioritering hebben wij onze locatie extra willen benadrukken gezien de mogelijkheden voor woningbouw. De locatie is gelegen in de oostelijke zoekzone voor woningbouw in Haaften. De locatie betreft een noordelijke afronding van het dorp en zijn er diverse invullingen denkbaar inspelend op de vraag en behoefte vanuit de huidige marktomstandigheden.



Echter tot onze grote teleurstelling zien wij in het Raadsvoorstel dat onze locatie <u>geen</u> onderdeel uitmaakt van de planninglijst.

In onze visie zijn er diverse projecten in Haaften afgestemd op de vraag en behoefte vanuit de woningmarkt en welke wellicht nog steeds financieel haalbaar kunnen zijn in deze economische 'bijzondere' tijden. Echter zijn er ook meerdere projecten en locaties, die wel opgenomen zijn, welke naar onze mening niet voldoen aan de huidige vraag en behoefte. Zijn ingehaald door de tijd en het product niet meer past.

Wij hebben onze locatie juist in deze 'bijzondere' tijd verworven, waardoor ontwikkeling naar woningbouw financieel haalbaar is en past in deze tijd.

Met de gemeente hebben wij een eerste stedenbouwkundige schets besproken met circa 30 woningen. Het betreft een eerste opzet, waarbij programma en invulling afgestemd kan

worden op de vraag en behoefte. Wij zijn in onze eerste opzet uitgegaan van een mix van seniorenwoningen (levensloopbestendig met een begane grond programma), starterswoningen en bouwkavels CPO. Meerdere varianten zijn qua invulling mogelijk.

We zien in de plannen die nu zijn opgenomen veel gestapelde / Apprtementen woningebouw Naar onze mening is de groep. 55+ers willen juist langer zelfstandig wonen, in een grondgebonden woning met tuin, maar met de mogelijkheid van beneden slapen en wellicht zorg in de toekomst. Hierop kan met ons plan juist verder ingespeeld worden. Juist nu kunnen wij gezamenlijk met de gemeente hier een plan ontwikkelen welke specifiek afgestemd is op de vraag en behoefte vanuit de markt en de inwoners. En belangrijk financieel haalbaar

Met de woningbouwvereniging 'de goede woning' hebben wij reeds overleg gehad over de locatie en plannen en zij zijn erg enthousiast. Zij zijn zeker bereidt om te participeren in de afname van woningen in de sociale sector.

Aansluitend op het beleid betreft het een goede locatie met ruime invullingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid. Een locatie die in de structuurvisie tevens staat vermeld als zoekzone woningbouw.

Conclusie:

Ondanks dat er gekozen wordt voor het drie kernen plus beleid en de ontwikkeling van financieel haalbare projecten, is onze locatie in Haaften niet opgenomen in de planninglijst. Bij deze willen wij nogmaals de mogelijkheden benadrukken van de locatie en de invulling afgestemd op het beleid van de gemeente en de behoefte vanuit de markt.

Kort samengevat:

- De woningbouw ontwikkeling is in samenspraak met de woningstichting 'de goede woning' verder opgezet eea conform beleid;
- De gemeente constateert in haar Woonvisie dat banken stringenter zijn geworden m.b.t. hypotheekverstrekkingen. Het plan van Inveniam is hierop gebaseerd, waarbij de woningen qua prijsniveau nog steeds betaalbaar zijn voor de bedoelde doelgroepen;
- De gemeente signaleert tevens dat de behoefte in de toekomst anders gaat worden, het plan van Inveniam geeft hiervoor diverse invullingsmogelijkheden;
- De Woonvisie omschrijft het belang van evenwicht in vraag en aanbod, maar niet hoe zij dat gaan doen of denkt te bereiken;
- Inveniam staat klaar om te starten met de ontwikkeling, waardoor op korte termijn de woningen gerealiseerd kunnen worden;
- In de woonvisie zien wij nergens een planning, wanneer alle genoemde projecten daadwerkelijk worden opgestart;
- Verder zien wij in de stukken geen financiële paragraaf, waaruit de financiële haalbaarheid blijkt van alle projecten. Zijn alle projecten nog wel haalbaar tegenwoordig en passend in deze tijd;
- Indien projecten herontwikkelt moeten worden om meer aansluiting te vinden bij de huidige marktomstandigheden kost dit geld en tijd, ook voor de gemeente;

Belangrijkste vragen zijn:

1. Is er een duidelijke planning met startdata van de uitvoering van alle projecten;
2. Zijn alle genoemde projecten nog steeds financieel haalbaar en passend in deze tijd ;
3. Hoeveel woningen zijn aan Haaften toegekend door de keuze scenario 3 kernen plus beleid als we uitgaan van totaal 530 woningen o.b.v 3 Kernenbeleid is er in Haaften nog voldoende ruimte om naast de bestaande plannen de Plannen van Inveniam mee te nemen;
4. De gemeente laat hier een grote kans liggen, zowel ruimtelijk als financieel.

INVENIAM
plan & gebiedsontwikkeling

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

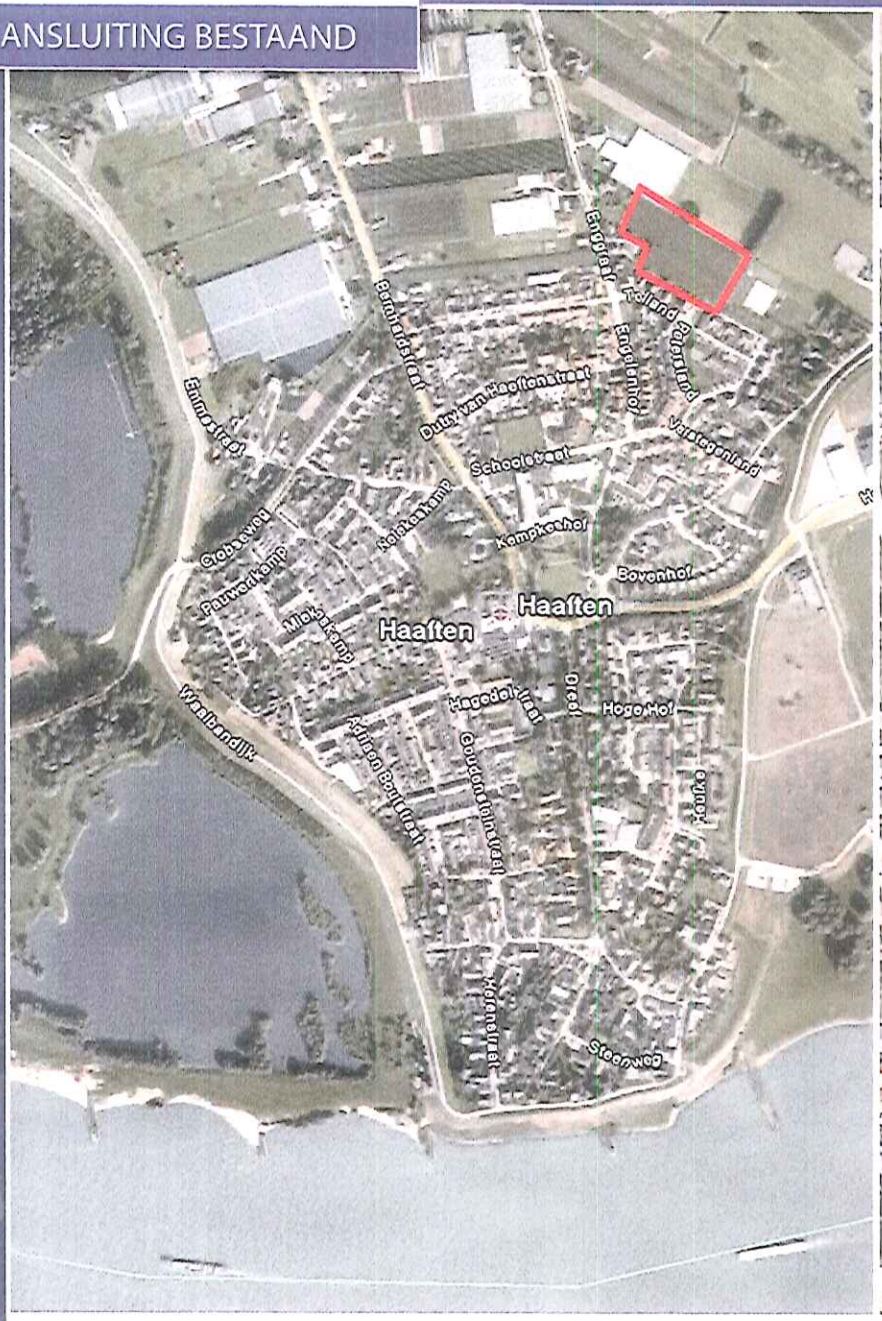
'De Noordelijke Velden te Haaften'

Inveniam plan & gebiedsontwikkeling | Oostwal 171 | 5341 KM Oss | Tel: 0412 - 75 10 57 | www.inveniam.nl

INVENIAM
plan & gebiedsontwikkeling

BLAD 01: PLANGEBIED

AANSLUITING BESTAAND



INVENIAM
plan & gebiedsontwikkeling

BLAD 02: BESTAANDE SITUATIE

AANSLUITING BESTAAND

INVENIAM
plan & gebiedsontwikkeling

STRUCTUURVISIE

BLAD 03: GEMEENTELIJK BELEID

INVENIAM
plan & gebiedsontwikkeling

SCHETSPLAN

BLAD 04: STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS