

# Wonen in Regionaal Perspectief 2019

Noordoost Brabant West

## Afstemmen gewijzigd programma

Project: **Hamsestraat, Liempde**  
Gemeente Boxtel



Onderwerp: **Afstemmen gewijzigd woningbouwprogramma**  
binnen gemeentelijke bouwprognose, verzoek om adviserende zienswijzen

Plan: Woningbouwlocatie Hamsestraat, Liempde

Gemeente: Boxtel

Datum: **December 2019**

## **Voorstel:**

Kennis te nemen van de wijzigingen in het plan, specifiek de nieuwe contouren en de wijziging in het woningbouwprogramma, waarbij de procentuele verdeling overeind gebleven is.

## **Kader voor delen en afstemmen – Pilot ‘regionale afstemming woningbouwplannen’ 2019**

September 2019:

*“Het plan betreft een uitbreidingsplan van meer dan 25 woningen bij een kern in landelijk gebied. Het plan moet dan ook regionaal worden afgestemd. Het plan past binnen de gemeentelijke bouwprognose. Planrelevante gemeenten worden om die reden gevraagd hun adviserende zienswijze kenbaar te maken.”*

Op 20 september 2019 ontving de gemeente Boxtel van de gemeente Vught, namens het regionale POHO Wonen, de bevestiging dat het plan positief met de regio is afgestemd. Gezien de wijzigingen die het plan sindsdien, tegen de verwachting in die de gemeente had op het moment dat het plan werd afgestemd, toch nog heeft ondergaan, praten we u middels deze notitie graag bij.

## **Samenvatting**

In september 2019 is het plan voor de woningbouwlocatie aan de Hamsestraat in Liempde op een positieve wijze met de regio afgestemd. Bij het afstemmen is aangegeven dat dit mogelijk nog zou worden geoptimaliseerd, waardoor het aantal woningen (68) nog zou kunnen wijzigen. Het uitgangspunt hierbij was en is dat de procentuele verdeling van woningtypen overeind blijft. Middels deze notitie willen wij u op de hoogte brengen van de wijzigingen in het plan.

In de afgelopen periode, na het delen van dit plan in de regio, is gebleken dat de groene ruimte tussen de woonhofjes niet robuust genoeg was binnen de geldende kaders van Integratie Stad-Land (ISL). Daarnaast bleek het plan, onder andere door de het toedelen van Ruimte voor Ruimte titels aan het project, economisch niet haalbaar. Er is hard gewerkt aan een nieuwe ruimtelijke opzet van het plan en een verbeterde uitwerking van het woningbouwprogramma. Het resultaat is dat de groene ruimte tussen de woonhofjes robuuster is geworden en dat het plan financieel haalbaar is. Het uitgangspunt, dat bij wijzigingen van het plan de procentuele verdeling van woningtypen overeind blijft, is gerespecteerd. Hierdoor is de gemeente Boxtel van mening dat ook dit gewijzigde plan voorziet in de toenemende woningbehoefte van de gemeente Boxtel (kwantitatief) en het dorp Liempde specifiek. Ook kwalitatief zorgt het project daarnaast voor een toevoeging van de gewenste en afgesproken woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde.

## **Onderbouwing**

### **Andere stedenbouwkundige opzet > van 3 naar 2 woonhoven**

In de afgelopen periode, na het delen van dit plan in de regio, is gebleken dat de groene ruimte tussen de woonhofjes niet robuust genoeg was binnen de geldende kaders van Integratie Stad-Land (ISL). Uitgebreid stedenbouwkundig-landschappelijk onderzoek en gesprekken met de provincie over de ruimtelijke kaders hebben er toe geleid dat de eerder afgestemde 3 woonhoven met daartussen groene/landschappelijke ‘lobben’ is gewijzigd in 2 woonhoven met daartussen groene lobben die een stevigere groenstructuur en verbeterde integratie bieden tussen het bebouwde gebied en het aangrenzende landschap. Hiermee is een plan ontstaan dat wél ruimtelijke goedkeuring krijgt van de provincie.



Plan september 2019 met 3 woonhoven



Plan december 2019 met 2 woonhoven

### **Financiële haalbaarheid van het plan is gewaarborgd**

De nieuwe stedenbouwkundige opzet van het plan is getoetst op de financiële haalbaarheid. Hieruit bleek dat het, met het uitgeefbare oppervlakte, niet haalbaar is om binnen de nieuwe rode contouren van het plan ook Ruimte voor Ruimte-titels toe te delen. Voor het aantal te realiseren RvR-kavels is een alternatief gezocht binnen andere projecten in de gemeente Boxtel en buiten de gemeente Boxtel, in andere projecten van de ontwikkelaar.

### **Aangepast woningbouwprogramma**

Door het wegvallen van de relatief grote RvR-kavels werd het noodzakelijk om een andere uitwerking van het woningbouwprogramma te realiseren. De ruimte die eerst voor RvR-kavels was gerealiseerd, dient nu te worden opgevuld met andere woningtypen. Het uitgangspunt van de gemeente was dat de procentuele verdeling van woningtypen uit het in september gedeelde plan overeind bleef.

Het uitgangspunt voor de verdere uitwerking was hiermee dus als volgt:

- 18% sociale huurwoningen;
- 24% goedkope woningen (middeldure huur en goedkope koopwoningen);
- 24% betaalbare koopwoningen;
- 20% Ruimte voor Ruimte kavels;
- de overige woningen kunnen vrij ingevuld worden, afhankelijk van de behoefte.

Met dit programma werd beoogd een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van het dorp Liempde. Het dorp heeft anno 2019 een eenzijdig woningaanbod: ruim 85% van de woningen zijn koopwoningen in het duurdere segment en minder dan 15% van de woningen zijn huurwoningen. Daarom wordt bij nieuwbouw ingezet op een significante toevoeging van goedkope en betaalbare woningen (huur en koop).

Door het wegvallen van de RvR-kavels, en hiermee ook het procentuele aandeel op het totaal, moest er worden gezocht naar een andere verdeling van het programma. Het resultaat hiervan is naast elkaar zichtbaar gemaakt en ziet er nu als volgt uit:

|                                                              | plan september 2019 |                | plan december 2019 |                |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                              | aantallen           | percentage (%) | aantallen          | percentage (%) |
| sociale huurwoningen                                         | 12                  | 18%            | 10                 | 11%            |
| goedkope woningen (middeldure huur en goedkope koopwoningen) | 16                  | 24%            | 14                 | 15%            |
| betalbare koopwoningen                                       | 16                  | 24%            | 41                 | 44%            |
| <b>Totaal goedkoop en betaalbaar</b>                         | <b>44</b>           | <b>66%</b>     | <b>65</b>          | <b>70%</b>     |
| Ruimte voor Ruimte kavels                                    | 14                  | 21%            | -                  | -              |
| Overige                                                      | 10                  | 15%            |                    |                |
| 2 <sup>^</sup> 1 kap                                         | -                   | -              | 19                 | 20%            |
| vrije kavels                                                 | -                   | -              | 9                  | 10%            |
| <b>Totaal duurdere segmenten</b>                             | <b>24</b>           | <b>34%</b>     | <b>28</b>          | <b>30%</b>     |
|                                                              | 68                  | 100%           | 93                 | 100%           |

Bovengenoemd programma is stedenbouwkundig goed inpasbaar binnen de nieuwe robuuste groene contouren en is financieel haalbaar. De verdeling van de woningtypen is ondertussen overeengekomen met de ontwikkelaar.

Opvallend is dat het aantal woningen is toegenomen van 68 naar 93 woningen. Dit komt door de keuze voor het realiseren van een aanzienlijk groter deel betaalbare woningen. Deze hebben doorgaans een kleiner grondbeslag dan grotere en duurdere woningen (2<sup>^</sup>1 kap, vrije kavels en RvR-kavels), waardoor het totaal aantal woningen in het geoptimaliseerde plan is toegenomen. Het is hierdoor wel gelukt om het aandeel goedkope en betaalbare woningen in het plan overeind te houden, sterker nog: het aandeel hiervan is toegenomen ten opzichte van het in september met de regio gedeelde plan. Als gemeente zijn we dan ook tevreden over het behaalde resultaat en de toevoeging van een aanzienlijk deel goedkope en betaalbare woningen aan de woningvoorraad van Liempde.

### Woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie en de huishoudensprognose is voor de woningbouwplanning als streven gesteld dat de gemeente Boxtel van 2015 tot en met 2024 in totaal per saldo 1315 woningen aan de woningvoorraad worden toevoegt.

### Stand van zaken

Provincie Noord-Brabant inventariseert periodiek de gerealiseerde en geplande ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente en zet dit af tegen de huishoudensprognoses en de afspraken die hierover in de regio zijn gemaakt. Voor gemeente Boxtel zijn de volgende cijfers relevant:

| Capaciteitsindicatie middellange termijn 2018 t/m 2027 | Prognose 2017 | Verwachte sloop | Opgave benodigde woningbouw-capaciteit / | Totale plancapaciteit (in plannen) | Waarvan harde capaciteit | Nog hard te maken capaciteit |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Gemeente Boxtel                                        | 1.195         | 100             | 1.295                                    | 1.295                              | 130                      | 1.165                        |

### Conclusie

In september 2019 werd bij de regionale afstemming van dit plan het volgende geconcludeerd:

*“Met het project Hamsestraat-Roderweg wordt invulling gegeven aan de toenemende woningbehoefte van de gemeente Boxtel. De ontwikkeling past kwantitatief volledig binnen de woningbehoeftevraag van de gemeente en het dorp Liempde specifiek. Kwalitatief zorgt het project daarnaast voor een toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde.”*

Wij zijn van mening dat de conclusie van september, dat dit project kwantitatief en kwalitatief passend is en zorgt voor een toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde, ook na aanpassing van dit plan overeind blijft.

Door het grotere aantal woningen is de bijdrage van dit project aan de Buxtelse woningbouwopgave verstevigd ten opzichte van het plan uit september en het aandeel goedkope en betaalbare woningen in het totale plan is daarbij ook nog toegenomen. Wij verwachten dan ook dat dit woningbouwprogramma sterk bijdraagt aan de woonbehoefte in het dorp.