



ONDERBOUWING T.B.V. REGIONALE AFSTEMMING WOONVISIE 'Nieuwbouw Schelluinen'



Deze onderbouwing betreft de nieuwbouwplannen:

- Over de Vliet III
- Schelluinen-Oost

versie: 3

Hoornaar, 02-09-2014

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ontwikkelingen, vraag.	1
1.3	Schelluinen-oost	3
1.4	Over de Vliet III	5
3	Regionale woonvisie	6
3.1	Bestaand boven nieuw	6
3.2	Inbreiding boven uitbreiding?	6
3.3	Woonmilieu en PMC	6
3.4	Start van de bouw	7
4	Lokale marktanalyse	7
5	Doorstroming	9
6	Concurrentie	9
7	overwegingen	9

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Na een lange periode zonder nieuwbouw is eind 2008 begonnen met het toevoegen van woningen bij het bestaande dorp Schelluinen. In de afgelopen perioden zijn twee belangrijke bouwprojecten gaan spelen in Schelluinen. Dit betreft het plan Schelluinen-Oost en Over de Vliet III. Schelluinen-oost is in 2010 als eerste in verkoop gekomen. Over de Vliet III heeft in 2012 gevolgd. Waar in Schelluinen-oost juist is ingezet op ruimtelijk wonen met een strikte stedenbouwkundige uitstraling is over de Vliet III ingezet als consument gerichte ontwikkeling.

Beide plannen zijn inmiddels in aanbouw en voor meer dan 50% verkocht. Omdat uit de verkoop van de plannen blijkt dat er in de huidige markt in Schelluinen weinig vraag is naar duurere woningen / grotere kavels en met name behoefte is aan goedkopere en middeldure woningen is het noodzakelijk kleiner te verkavelen. Dit resulteert in de vraag naar extra woningen om de beide projecten af te kunnen ronden. Met deze extra woning kunnen kleinere kavels worden gevormd en kan worden voldaan aan de vraag. Beide projecten kunnen hiermee in de komende periode worden afgerond. Het is belangrijk te melden dat het hier gaat om lopende projecten en de wens deze te herverkavelen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegevoegd.

1.2 Ontwikkelingen en vraag.

Schelluinen-Oost.

Betreft een uitbreiding van de dorpskern aan de oostzijde van het dorp. Deze ontwikkeling bestaat uit drie van elkaar gescheiden woonerven, waardoor de overgang tussen het dorp en het weiland op een nieuwe manier wordt vormgegeven. De eerste twee woonerven in het plan zijn reeds in ontwikkeling en nagenoeg verkocht. De verkoop van deze erven is gestart in 2008 en heeft geresulteerd in de bouw van 8 starterswoningen (koop), 6 seniorenwoningen (huur) 6 eengezinswoningen (type rij, koop) en een vrijstaande woning. De overige 6 vrijstaande woningen (dure segment) in deze fase zijn nog niet verkocht. Fase 2 betreft het derde woonerf welke is voorzien om te starten medio 2015. In deze planfase ligt een bouwprogramma voor 2 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen (dure segment).

Omdat de geplande vrijstaande woningen in fase 1 tot op heden nog niet heeft geleid tot concrete verkoop heeft de ontwikkelaar onderzoek laten doen naar een woonproduct wat beter aansluit bij de markt. Hierbij zullen 4 vrijstaande woningen worden omgezet naar 6 woningen van het type twee-onder-een-kap, 1 vrijstaande woning zal aangepast worden van het dure naar het middeldure segment en 1 vrijstaande woning zal ongewijzigd blijven. Op deze manier wordt het aanbod gedifferentieerder en verwachten wij dat het beter aansluit op de huidige markt. Omdat er te weinig vraag is naar de vrijstaande woningen (dure segment) in fase 1 is tevens gekeken naar een alternatieve invulling voor de woningbouwprogrammering voor de 2^{de} fase. Hierbij zijn de 5 vrijstaande woningen (dure segment) veranderd in een woonblok van 4 rijwoningen en 3 vrijstaande woningen (midden segment). Totaal levert dit voor de 1^{ste} en 2^{de} fase een extra woningvraag op van 4 woningen.

Over de Vliet III

Over de Vliet III betreft een uitbreiding aan de westkant van de dorpskern. Deze ontwikkeling is redelijk uniek, omdat er wordt ontwikkeld volgens het consument gericht ontwikkelen principe. Om maximaal aan de vraag van de markt te kunnen voldoen hebben kopers in dit project de mogelijkheid hun eigen kavelgrootte en woning te bepalen. Tot heden heeft dit geresulteerd in de verkoop van 9 starterswoningen, 8 kleine vrijstaande woningen en 2 grotere vrijstaande woningen. Doordat er vanuit de markt vraag is naar kleiner bouw kavels zijn de oorspronkelijk 23 geplande kavels cq. woningen niet toereikend om het plangebied in te vullen en aan de vraag te voldoen. Op basis van de huidige vraag en de daarbij behorende verkaveling is er behoefte aan maximaal 8 extra woningen.

Conclusie:

Om te kunnen voldoen aan de actuele vraag en om te komen tot een goede afronding en invulling van de in uitvoering zijnde projecten is het noodzakelijk extra woningen toe te voegen aan de woningbouwplanning. Totaal wordt voorgesteld 12 woningen aan de planning toe te voegen, zijnde 8 woningen voor het plan Over de Vliet III en 4 woningen voor het plan Schelluinen-Oost.

1.3 Schelluinen-oost

Het plangebied Schelluinen-Oost is logischerwijs gelegen aan de oostzijde van Schelluinen en bestaat uit drie woonerven in twee bouwfases.

De eerste bouwphase

is op zes vrijstaande woningen na voltooid.



Afbeelding 1: oorspronkelijke plan Schelluinen-Oost fase 1

Zoals in hoofdstuk 1.2 aangegeven is, naar aanleiding van de lopende verkoop van het project en een marktonderzoek door Overduin Makelaardij, gebleken dat het aanbod zal moeten wijzigen van het dure segment naar het bovenste deel van het middeldure segment en dat er meer differentiatie aangebracht moet worden om aan de marktvraag te kunnen voldoen. De ontwikkelaar heeft om deze reden een alternatief plan laten opstellen.



Afbeelding 2: Gewenste situatie Schelluinen-Oost fase 1

Door het omzetten van 4 vrijstaande woningen naar 6 woningen van het type 2¹-kap (rood omcirkeld) ontstaat er een woningaanbod in het segment rond de € 300.000,--. Bovendien zijn er in de bestaande woningvoorraad nauwelijks tweekappers te vinden in Schelluinen.

De tweede bouwphase (start 2015)

Het derde woonerf Schelluinen-Oost is oorspronkelijk gepland in het dure segment. Om ook hier het aanbod aan te passen op de actuele vraag is het noodzakelijk het plan aan te passen. Het voornemen van de ontwikkelaar is om van het bestemde plan 2 dure vrijstaande woningen om te zetten naar 4 rijwoningen (225.000+) (Geel omlijnd)



afbeelding 3, Schelluinen-Oost woonerf 3, geplande en gewenste situatie.

1.4 Over de Vliet III

Het plangebied over de Vliet III is gelegen aan de westzijde van Schelluinen en wordt begrensd door de woningen aan de Roerdompstraat en het in ontwikkeling zijnde plan Kweetal (mini-camping, kinderboerderij, kinderopvang, natuureducatiecentrum).

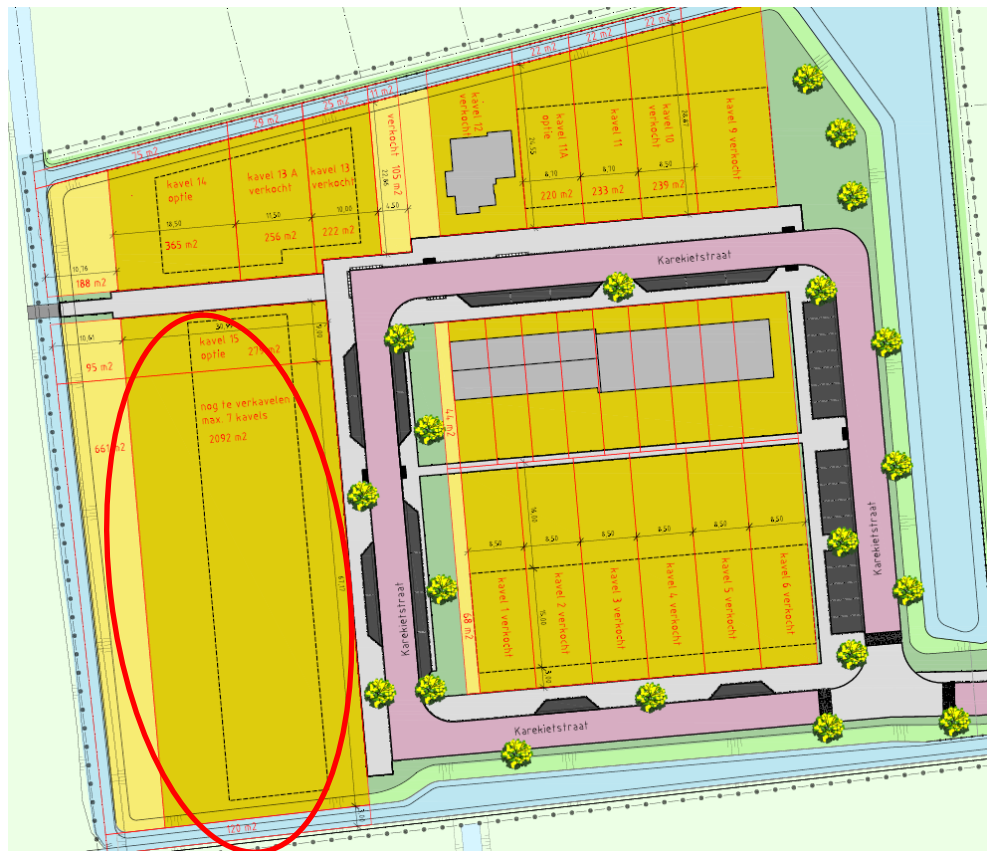
Van het plan zijn reeds 9 starterswoningen en 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Verder zijn er inmiddels nog 10 kavels verkocht waarvoor de bouwvoorbereiding is gestart. Tenslotte staan er momenteel nog 2 kavels onder optie.

In de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering is opgenomen dat er 23 woningen (destijds een inschatting) worden gerealiseerd binnen het plangebied. Doordat de kopers echter zelf hun kavelgrootte kunnen bepalen (en voor kleinere kavels kiezen) (en er tijdens de ontwikkeling voor is gekozen ook te bouwen voor starters) doet de vraag zich voor om extra woningen te realiseren om het plangebied 'vol' te krijgen en het bouwproject af te ronden.

Omdat er sprake is van een nog actuele concrete vraag naar woningen en het feit dat de eerste bewoners inmiddels hun intrek hebben genomen hecht de gemeente er waarde aan de ontwikkeling af te kunnen ronden.

Om het plangebied af te ronden verwacht de gemeente nog maximaal 8 woningen extra (boven de 23, totaal dus 31) te realiseren. Het exacte aantal is niet bekend, omdat bij afname van groter kavels minder woningen bij komen. de gevraagde 8 woningen is maximaal, omdat dit is gebaseerd op de minimale afmetingen van een kavel.

De ontwikkeling en verkoop van het plangebied is in 2012 gestart en kent vanwege het karakter van de ontwikkeling een doorlopende fasering. De verwachting is in de komende 4 jaar (eind 2017) het plangebied af te kunnen ronden.



Afbeelding 4, plangebied Over de Vliet III met daarin een verkaveling die gedeeltelijk is gerealiseerd en gedeeltelijk nog nader ingevuld moet worden (rood omlijnd).

3 Regionale woonvisie

3.1 Bestaand boven nieuw

Schelluinen heeft net als de overige dorpen en steden in de Alblasserwaard een groei gekend in de periode na de tweede wereldoorlog. Na de eeuwwisseling ontstond in Schelluinen weer een grote vraag aan extra woningen. Met een uitbreiding van begin jaren 90 is er voor het laatste nieuwbouw gerealiseerd binnen Schelluinen. Om aan de vraag tegemoet te komen is onderzocht waar mogelijkheden waren voor de toevoeging van extra woningen. Vanwege het ontbreken van geschikte bestaande bebouwing, welke zou kunnen worden omgezet naar wonen is de nieuwbouwwontwikkeling tot stand gekomen.

3.2 Inbreiding boven uitbreiding?

Beide nieuwbouwprojecten betreffen uitbreidingslocaties tegen de dorpskern aan, binnen de rode contour, thans bestaand stads en dorpsgebied. Beide locaties zijn reeds in uitvoering en de openbare infrastructuur is vrijwel geheel aangelegd. En de eerste woningen zijn inmiddels bewoond. Inbreidingslocaties zijn in Schelluinen niet tot beperkt beschikbaar, waardoor destijds voor nieuwbouw is gekozen voor uitbreidingslocaties.

De vraag die op dit moment aan de orde is betreft geen nieuwe uitbreidingslocaties, maar het beter op de markt afstemmen van de bestaande uitbreidingslocaties. Op deze manier

3.3 Woonmilieu en PMC

Met beide plannen wordt een kleinschalig dorps woonmilieu voor gestaan. Hierbij legt Schelluinen-Oost meer nadruk op het landelijk wonen (alle woningen grenzen aan het weiland) en legt Over de Vliet III meer de nadruk op individuele wensen en vrijheid in verkaveling en architectuur.

Door de goede ligging van Schelluinen ten opzichte van knooppunt Gorinchem en de stad Gorinchem trekt Schelluinen een zeer divers koperspubliek.

De ontwikkelingen gaan uit van realisatie van 2¹-kappers en vrijstaande woningen in het middeldure segment. Hierdoor richten de ontwikkelingen zich primair op doorgroeiers. Het profiel van de huidige kopers laat een gevarieerd beeld zien in leeftijd en herkomst. De kopers in Schelluinen komen vanuit het eigen dorp, maar ook uit de regio en uit de bovenregionale omgeving

Het mentality milieu 'Gemaksgeoriënteerden' en 'Opwaarts mobilen' vormt de basis voor de invulling van deze nieuwbouwlocaties. Voor deze mentalitymilieus zijn bereikbaarheid en voorzieningen belangrijk. Opvallend is dat Schelluinen, als typische woonkern met zeer beperkte voorzieningen toch zeer in trek is bij dergelijke doelgroepen. Dit wordt veroorzaakt door de goede ligging van het dorp ten opzichte van de ontsluitingswegen en de nabijheid van de voorzieningen in Gorinchem (o.a. Piazza centrum).

Schelluinen-Oost fase 1 gaat uit van de realisatie van twee-onder-een-kap woningen in het middeldure segment. Hierdoor blijven de 2-kappers aantrekkelijk in prijs. Kopers die net iets meer willen dan een reguliere rijwoning, maar die het dure segment boven het budget gaat, toch een stap maken in hun wooncarrière. Naast de 2-kappers zijn een vrijstaande woning in het middeldure en nog een vrijstaande woning in het dure segment bedacht. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerder aanbod. Over het algemeen richt het plan zich op het prijsniveau van de bovenste helft van het middensegment (tussen de 290.000 en 390.000 euro). Op deze manier kan er snel doorstroming ontstaan binnen de bestaande woningvoorraad, waardoor we verwachten dat met name woningen voor starters beschikbaar komen.

Over de Vliet III is ingestoken volgens het principe van consument gericht ontwikkelen, hierdoor krijgen de kopers ruime keuzevrijheid betreffende de indeling, afwerking en ontwerp van de woning. Zelfs de grootte van de kavel kan afhankelijk van de wensen van de klanten worden aangepast. Naast deze ruime vrijheden is het gehele ontwikkelingsplan dusdanig opgebouwd dat de woning, naar wens van de kopers, levensloopbestendig kunnen worden gerealiseerd. Het plan is zo samengesteld dat er binnen het middeldure segment altijd wel een woning is te realiseren binnen de wensen en het budget van de kopers. Op deze manier wordt een brede doelgroep aangesproken. Over het algemeen richt het plan zich op het prijsniveau van de onderste helft van het middensegment (tussen de 225.000 en 325.000 euro). Op deze manier kan er snel doorstroming ontstaan binnen de bestaande woningvoorraad, waardoor hier weer woningen beschikbaar komen voor starters.

De doelgroep voor dit project is vanwege de grote keuzevrijheid ruim. De woningen kunnen aan de wensen van de kopers uit iedere doelgroep worden aangepast. De verwachting is dat de woningen met name zullen worden gekocht door de doorstromers op de woningmarkt. Jonge gezinnen die hun eerste woning verlaten om ruimer te gaan wonen. De bestaande kopersgroep laat zien dat ook de hoger opgeleide starters met dubbel inkomen tot de doelgroep behoren. Hierbij is de ligging van het dorp ten opzichte van de ontsluitingswegen en snelwegen voor deze mensen belangrijk.

3.4 Start van de bouw

Voor beide projecten geldt dat er reeds is gestart met de ontwikkeling en bouw. De eerste woningen zijn opgeleverd en inmiddels bewoond en de openbare infrastructuur is aangelegd. Onderhavige aanvraag voor extra woningen komt voort uit concrete vraag, de ontstane verkaveling en uit het ontbreken van vraag naar dure, vrijstaande woningen. Door de aanwezigheid van concrete vraag is de verwachting dat beide projecten in de periode tot 2017-2018 worden voltooid.

4 Lokale marktanalyse

Om de lokale markt in kaart te brengen is er aan Overduin Makelaardij gevraagd een analyse te maken. De uitkomst van deze analyse luidt:

“Momenteel staan er in het gehele dorp Schelluinen 17 bestaande woningen te koop, waarbij er op dit moment (peildatum 22 juli 2014) diverse bouwkavels te koop staan. Zie ook bijgaande prijslijsten van Over de Vliet en Schelluinen Oost.

7 woningen in het prijssegment tot € 200.000,- kosten koper, exclusief te koop staande bouwkavels.

Toelichting: de eengezinswoningen uit de jaren '60, '70 en '80 verkopen op dit moment niet gemakkelijk. Er staan diverse woningen te koop, maar de meeste dienen gemoderniseerd te worden. Daar is de prijs vaak niet naar. De woningen die wel netjes zijn afgewerkt en marktconform zijn geprijsd, verkopen wel redelijk goed. Als voorbeeld de Vlietstraat 40 die ik recent heb verkocht, woning uit 1965, 300 m², 150 m² perceeloppervlak, met nieuwe keuken, badkamer en dakkapel, wordt verkocht voor € 165.000,-.

2 woningen in het prijssegment tussen € 200.000,- en € 300.000,- kosten koper, exclusief te koop staande bouwkavels / nieuwbouwwoningen

2 woningen in het prijssegment tussen de € 300.000,- en € 500.000,- kosten koper

6 woningen in het prijssegment boven de € 500.000,- kosten koper

Adres	Vraagprijs				
	< 200.000	200.000 - 300.000	300000- 400.000	400.000 - 500.000	> 500.000
Jan snouck 8	199000				
Roerdompstr 33					620000
Voordijk 22					525000
Voordijk 19	197000				
Voordijk 52					888.000
Kerkweg 6			325000		
Zandkade 16			398.000		
Brederodeweg 7	195000				
Roerdompstraat 3 a					650.000
Vlietstraat 7	169.000				
Bohanstraat 13	184.000				
Commanderijstraat 10		239.000			
Commanderijstraat 26	179.000				
Langeweg 6		219.000			
Vlietstraat 30	179.000				
Nolweg 14					675.000
Voordijk 38					1.800.000
Totalen	7	2	2	0	6

17

Waar op dit moment vraag naar is, zijn of betaalbare starterswoningen in het prijssegment tussen de € 150.000,- en € 200.000,- én woningen met kavel tussen de € 250.000,- en € 300.000,- vrijstaand of eventueel een ruime 2/1-kap. 2/1-kapwoningen is ook vraag naar, want die staan nagenoeg niet te koop. Er staan in Schelluinen Oost en Over de Vliet III bouw kavels te koop in het segment van rond de € 200.000,- en hoger, maar die zijn nagenoeg onverkoopbaar. Sinds november 2013 heb ik daar geen enkele vraag van een kandidaat over gehad. Op zo'n dure bouw kavel wordt automatisch ook een duurder huis gebouwd met een aanneemsom van minimaal € 200.000,- en € 250.000,- en dat segment (kavel en woning) tussen de € 400.000,- en € 500.000,- loopt op dit moment in Schelluinen gewoon niet. In dat segment kopen ze liever een woning in Giessenburg of Gorinchem. En zelfs daar is dat segment moeizaam, net als in de gehele Alblasserwaard."

Zoals uit de marktanalyse naar voren komt staat er relatief weinig woningen te koop in Schelluinen. Zoals blijkt is met name het segment boven de € 500.000,-- zeer moeizaam. In het middensegment €200.000 t/m €400.000 staan in de bestaande bouw slechts 4 woningen te koop. Juist in deze prijs categorie is veel vraag, zoals blijkt uit verkoop cijfers van de nieuwbouwprojecten. Bovenstaande onderstreept de noodzaak het aanbod in de nieuwbouwplannen toe te spitsen op dit segment. Daarnaast blijkt uit deze marktanalyse dat nieuwbouw in het middensegment €200.00 t/m €400.000 nauwelijks concurrentie betekent voor de bestaande woningvoorraad, maar juist een aanvulling.

5 Doorstroming

Zoals al eerder is aangegeven richt het plan zich op het middensegment. Hierdoor is het project bijzonder aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Hierdoor komen weer huurwoningen en goedkope koopwoningen beschikbaar voor starters. De vrijkomende woningen zullen naar verwachting worden opgevuld door lokale starters. In beide nieuwbouwplannen is ook gebouwd voor starters (Schelluinen-Oost 8 stuks en Over de Vliet III 9 stuks). De verkoop van deze starterswoningen is zeer goed verlopen, in beide projecten waren de starterswoningen binnen 2 maanden verkocht. Heden is er nog een reservelijst met kandidaten voor starterswoningen. Echter, omdat wij van mening zijn dat binnen de bestaande voorraad voldoende woningen aanwezig zijn die interessant zijn voor de startersdoelgroep, is besloten juist niet meer voor starters te bouwen. Door juist het middensegment aan te bieden komt er doorstroming en komen weer starterwoningen beschikbaar.

6 Concurrentie

Vanwege de twee nieuwbouwprojecten binnen het dorp is gekozen tot een nauwe afstemming van het aanbod en fasering in beide projecten. Zo is voor Over de Vliet III ingezet op de onderste helft van het middensegment en voor Schelluinen-oost op de bovenste helft van het middensegment. Op die manier zullen beide projecten elkaar aanvullen in plaats van beconcurreren.

Voor wat betreft concurrentie ten opzichte van de bestaande bouw kan worden geconcludeerd uit de bevindingen in hoofdstuk 4 dat er nauwelijks aanbod is in dit betreffende segment. Dit is ook af te leiden uit de totale woningvoorraad binnen de kern Schelluinen. Deze woningvoorraad bestaat voornamelijk uit goedkope rijwoningen (in de dorpskern) en grote vrijstaande woningen (langs de linten). Het middensegment is in het huidige aanbod ondervertegenwoordigd.

Concurrentie met de omliggende dorpen zal ook beperkt zijn. In Giessenburg is momenteel een ontwikkeling gaande voor met name het ouderensegment door de ontwikkeling van het Wozoco en levensloopbestendige woningen. In Hoornaar is momenteel geen nieuwbouwproject in uitvoering.

Concurrentie met het naastgelegen Gorinchem achten wij niet noemenswaardig, omdat Gorinchem met al haar voorzieningen en stedelijke structuur een grote bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Juist de mensen die dorps willen wonen in de nabijheid van Gorinchem zullen zich in Schelluinen vestigen. Bovendien staat het aanbod in Schelluinen in kwantiteit niet in verhouding met het aanbod in Gorinchem.

In de regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden worden geen kavels aangeboden van circa € 100.000,- waar welstandsluw gebouwd mag worden. Als we kijken naar de nieuwbouw in het dure prijssegment tussen de € 350.000,- en € 500.000,-, dan wijken veel kopers toch liever uit naar Giessenburg of Gorinchem.

Ten aanzien van de planning is sprake van een doorlopende ontwikkeling, naar verwachting t/m 2017/2018.

7 overwegingen

- Beide plangebieden zijn reeds in uitvoering, bewoond en de openbare infrastructuur is reeds aangelegd.
- Er is sprake van concrete vraag, welke op korte termijn niet meer kan worden bediend zonder de toekenning van extra woningen.
- Het verzoek tot extra woningen betreft het afronden van twee bestaande plannen er komen geen nieuwe bouwplannen bij.