




Regionale afstemming uitbreidingslocatie Subregio De Peel

<i>Datum ambtelijk overleg Wonen De Peel:</i>	16 April 2020	
<i>Naam gemeente:</i>	Someren	
<i>Naam locatie – bestemmingsplan:</i>	De Goede Vaart	
<i>Kaarten locatie (ligging ten opzichte van kern(en), verkaveling e.d.):</i>		
<i>Ligging in perspectief</i>	<i>Structuurvisie</i>	<i>Verkavelingsplan</i>
		

Specifieke reden waarom deze locatie wordt ontwikkeld.

Someren-Eind is de tweede kern qua grootte binnen de gemeente Someren en kent circa 3.445 inwoners, 1.350 huishoudens en 1.360 woningen. Someren-Eind is aan het vergrijzen. Dit wordt ook gemerkt op de basisschool en in bijvoorbeeld het verenigingsleven.

In het coalitieprogramma 2018-2022 is opgenomen 'Al een paar jaar zijn er in Someren Eind geen bouw mogelijkheden voor starters. Daarom brengen we per direct de locatie "Goede Vaart" in ontwikkeling'. In onze structuurvisie (2013) is de locatie Goede Vaart aangeduid als 'Reservering woningbouwlocatie lange termijn'. Lange termijn is gedefinieerd als na 2018.

Motivatie waarom het niet kan/past binnen bestaand stedelijk gebied

De structuurvisie geeft een viertal binnenstedelijke locatie. In de Brim IV zijn nog 2 kavels beschikbaar. Woningstichting WoCom is eigenaar van het complex Peeljuweel. Zij hebben in overleg de strategische keuze gemaakt om niet te gaan slopen en te bouwen (in combinatie met een intensivering), maar om de woningen te vernieuwen. De locatie De Einder is grotendeels gerealiseerd. De laatste fase (8 woningen) is in verkoop. De locatie Harmonielaan kent een potentie van tussen de 4 á 6 levensloopbestendige woningen. Door begrijpelijke redenen is de eigenaar passief om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. Deze locaties kennen dus een capaciteit van circa 16 woningen. Wat kwantitatief onvoldoende is om de gewenste woningbouw in Someren-Eind te faciliteren. Kwalitatief zijn op deze locaties niet (meer) de starterwoningen voorzien.

Fasering

De fasering gaat van zuid naar noord en is aangegeven op de verkaveling. Doel is om fase 1, 2 en 3 een directe bestemming te geven. Fase 4 kent een wijzigingsbevoegdheid. Deze fase blijft daarmee 'zachte plancapaciteit'.

Aantal woningen naar type (rij, 2[^]1-kap, vrijstaand, appartementen, bijzondere woonvormen):

Indicatief is het programma:

Fase 1 19 rijwoningen, 8 tweekappers en 5 vrijstaande woningen

Fase 2 5 rijwoningen, 6 tweekappers en 5 geclusterde woningen



Fase 3 10 rijwoningen, 6 tweekappers en 3 vrijstaande woningen

Fase 4 Nog niet bekend. In totaal tussen de 18 á 22 woningen.

In totaal 89 woningen. Fase 1/m 3 met directe bestemming 67.

Aantal woningen naar huur, koop en beoogde prijsklasse (conform regionale begrippenlijst):	
<i>Aantallen zijn over het gehele plan en zijn indicatief, mede omdat fase 4 nog niet nader uitgewerkt is</i>	
1. Huur tot € 432,51 Betaalbare huur	0
2. Huur van € 432,51 tot € 737,14 Sociale huur	14
3. Huur vanaf € 737,14 tot € 850 Hoge middenhuur	0
4. Huur vanaf € 850 tot € 1.000 Dure huur	0
5. Huur vanaf € 1.000	0
6. Koop tot € 165.000 Betaalbare koop	10
7. Koop van € 165.000 tot € 200.000 Sociale koop	22
8. Koop van € 200.000 tot € 275.000 Lage middeldure koop	15
9. Koop van € 275.000 tot € 345.000 Hoge middeldure koop	20
10. Koop vanaf € 345.000 Dure koop	8
	89
Beoogde doelgroep(en), indicatie vraag (behoefte), evt. toelichting bijzondere doelgroepen:	
<p>Met dit plan willen we primair de starters bedienen. Dit blijkt ook uit het aantal van 34 rijwoningen binnen de directe bestemming. Binnen dit aantal zit ook een deel in de sociale huur. Het exacte aantal huurwoningen is niet gedefinieerd.</p> <p>Het woonwensenonderzoek (2017) geeft aan 57% van de woningzoekende in Someren-Eind wenst te blijven wonen. Slechts 12% heeft de wens om buiten de gemeentegrenzen op zoek te gaan naar een nieuwe woning. Van de woningzoekende is 37% alleenstaand en 42% een paar zonder kinderen. 49% van de woningzoekende wenst een eengezins koopwoning, 27% een eengezins huurwoning. 15% wenst een woning onder de < € 200.000. 36% tussen de € 200.000,- en € 345.000,-. 34% wenst een sociale huurwoning.</p>	
Wijze van uitgifte (gemeente, particuliere ontwikkeling, CPO, ...):	
De gronden zijn gemeentelijke eigendom. Uitgifte gaat via de gemeente. Voor fase 1 is een CPO-groep zich aan het oriënteren. In fase 2 is een perceel voorzien voor een geclusterd wonen initiatief.	

<i>Toetsing aan woningbehoefteprognose 10 jaar termijn (harde plancapaciteit):</i>	
1. Meest recente matrix woningbouw (datum):	26 maart 2019
2. Aantal woningen in onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen op basis van deze matrix:	440
3. Vastgestelde/onherroepelijke ¹ bestemmingsplannen <u>na</u> datum matrix:	
Bestemmingsplan Kerkstraat 70	12 Woningen
Perceel Tegelhandel Loomans	4 woningen
Individuele ontwikkelingen Someren-Dorp	8 woningen
Bestemmingsplan St. Antoniusshof	12 woningen
	36 woningen
4. Capaciteit voorliggend plan (totaal aantal woningen)	67 woningen
5. Overige / eerdere bestemmingsplannen voor uitbreidingslocaties met 'regionaal akkoord' en niet meegenomen onder 2 of 3	0 woningen
6. Totaal aantal woningen harde en 'regionaal akkoord' plancapaciteit	543 woningen (=H)
7. Woningbehoefteprognose 10 jaar (tabel Indicatie omvang woningvoorraad, scenario hoog provincie):	670 woningen (=B)
8. % harde plancapaciteit = (H / B) * 100%	543/670 = 81%

<i>Ambtelijk toetsing of 1) planinitiatief en 2) motivatie voldoen aan Woonafspraken De Peel of bespreken.in eerst volgend ambtelijk overleg</i>				
				
Voldoet, P. de Wit 16-03-2020	Voldoet, J. van den Berg 01-04-2020	Voldoet, K. Duimelinks, 20-02-2020	Voldoet, M. Bouten 26-3-2020	Voldoet Y.J.P. Vavier, 19-2-2020

¹ Pas op: voorkom dubbeltellingen! Bestemmingsplannen die al als vastgesteld in matrix stonden en onherroepelijk zijn geworden niet meetellen.