

# Woningbouwstrategie

Gerwen – Nederwetten



Gemeente Nuenen

September 2024



# Introductie en doel van vandaag

## Woningbouw Gerwen en Nederwetten



Gemeente Nuenen

# Inhoudsopgave

- Context Gerwen en Nederwetten
- Proces
- Studie woningbouwlocaties Gerwen en Nederwetten
- Uitwerken ontwikkelstrategie
  - Leidende principes gemeente
  - Meerwaarde van een strategische partner
- Introductie Ruimte voor Ruimte Brabant
- Vervolgproces
- In gesprek met en vragen aan u, de raad



Gemeente Nuenen

# Context

- Woningbouwversnelling Gerwen en Nederwetten
- Gezamenlijke opgave verstedelijkingsakkoord 250 woningen tot 2040
- Programma wonen 2025 e.v
- Herijking Brainport opgave (o.a. AMSL)
- Oplossing maatschappelijke knelpunten in en rondom kernen Gerwen en Nederwetten
- Toekomst sportvoorzieningen (in beide kernen)
- Ligging kernen in waardevol landschap (Veel belemmeringen aan de randen van kernen)

***Einddoel = leefbare en vitale kernen: nu en in de toekomst. Woningbouw draagt hieraan bij.***



Gemeente Nuenen

# Proces

- Start studie potentiële woningbouwlocaties Gerwen en Nederwetten  
*(3<sup>e</sup> kwartaal 2023)*
- Omgevingsdialog met dorpsraad, grondeigenaren, bewoners
- Vaststelling studie  
*(beoogd in 4e kwartaal 2024)*
- Parallel uitwerken ontwikkelstrategie met verkenning strategisch partnerschap  
Ruimte voor Ruimte Brabant



Gemeente Nuenen

# Studie woningbouwlocaties

## Gerwen en Nederwetten

- Mogelijke locaties zijn in beeld gebracht
- Indicatie in woningbouwaantallen en doelgroepen (plancapaciteit)
- Schetsmatig van opzet om helderheid te bieden in omgevingsdialoog
- Per locatie kansen en knelpunten op hoofdlijnen in beeld
- Inzicht in complexiteit van het vraagstuk
- Basis voor de verdere ontwikkelstrategie



Gemeente Nuenen

# Gerwen

VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE 2021

250 *woningen\**

WOONVISIE 2024 E.V.

80 *woningen*

TOTAAL IN PLANNEN

309 *woningen\**

- Noord
- Lieshoutseweg - ruiterweg
- Kerkkokers / Zuid-Oost
- Smits van oyenlaan

- 96 *woningen*
- 14 *woningen\**
- 165 *woningen*
- 34 *woningen*



Kernen Gerwen en Nederwetten samen

Gemeentelijke gronden 132 woningen

*gemeentelijk 86 woningen, maximaal 146 woningen  
visie bundelroutes bereikbaarheid Nuenen, eventuele locatie verkeershut  
gemeentelijk 37 woningen 'Paardenwei'  
gemeentelijk 9 woningen*

Gemeente Nuenen kent **geen actief grondbeleid**



Gemeente Nuenen



Voorbeelduitwerkingen (ter inspiratie)

# Nederwetten

VERSTEDELIJKINGSAKKOORD SGE 2021

250 woningen\*

WOONVISIE 2024 E.V.

73 woningen

TOTAAL IN PLANNEN

295 - 385 woningen\*

- Bloemenhoeve
- Eikelkampen - Hoekstraat
- Hoekstraat
- Sportpark 3
- Zuidwest

44 - 55 woningen  
17 woningen  
3 woningen  
71 woningen  
160 - 250 woningen

Kernen Gerwen en Nederwetten samen

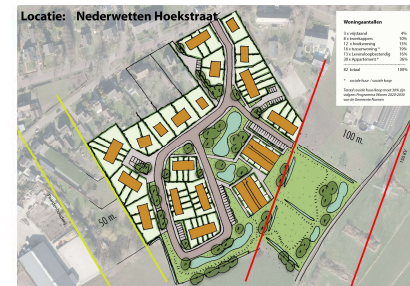
29 woningen Hoekstraat - Eikelkampen niet gebouwd ('20 - '24)

Gemeentelijke gronden 32-48 woningen

Privaat  
Privaat  
Privaat  
Gemeentelijk 35 woningen, Privaat 36, (verplaatsing sportpark)  
Privaat



Gemeente Nuenen kent **geen actief grondbeleid**



Voorbeelduitwerkingen (ter inspiratie)



Gemeente Nuenen



# Overwegingen ontwikkelstrategie

- Maatschappelijk belang staat voorop
- Veel van de locaties vragen om oplossingen voor (maatschappelijke) knelpunten, denk aan:
  - Stoppen van agrarische bedrijven
  - Sanering van bedrijven in de kern
  - Investerings in openbare ruimte en infrastructuur
  - Verplaatsen sportvoorzieningen
- Gemeente heeft niet overal grondposities
- Locaties zijn financieel zowel 'zoet' als 'zuur' (vooral 'zuur')
- 'Zure' locaties zijn nodig om onze opgaves en ambities te realiseren



Gemeente Nuenen

# Overwegingen ontwikkelstrategie

- Zo veel mogelijk financiële baten (zoet) in zetten om maatschappelijke kosten te dekken (zuur)
- Voorkomen dat alleen voor de markt interessante locaties ontwikkelt worden en maatschappelijke knelpunten blijven bestaan (in de toekomst = dubbel zuur)
- Een actieve rol van gemeente is nodig om ook de 'zure' locaties tot ontwikkeling te brengen
- Strategie vraagt dus om samenhang in aanpak van verschillende locaties



Gemeente Nuenen

# Overwegingen ontwikkelstrategie

Opgave overlaten aan de markt (als gemeente faciliteren)	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Investeringen door ontwikkelaars	Geen grip op proces (geen zoet met zuur) Alleen de 'krenten uit de pap'
Geen financieel risico	Geen maatschappelijke belangen
Ontwikkelexpertise en focus	Veel onderhandelen
	Geen grondbezit



Gemeente Nuenen

# Overwegingen ontwikkelstrategie

Als gemeente actief ontwikkelen	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Regie in eigen hand	Gemeente Nuenen kent tot op heden geen actieve grondpolitiek waarbij we zelf investeren
Financieel resultaat zelf	Complexiteit van locaties in relatie tot (financiële) risico's
Grondbezit (dus waarde op lange termijn)	Druk op de eigen organisatie (beschikbare capaciteit in relatie tot andere opgaves)
	Focus en tempo ligt doorgaans lager



Gemeente Nuenen

# Leidende principes ontwikkelstrategie

**Op zoek naar samenwerking met behoud van belangen gemeente Nuenen:**

- Woningbouw realiseren en versnellen
- Maatschappelijke knelpunten oplossen
- Regie houden op de totale opgave
- (financiële) risico's beperken
- Rol pakken die past bij eigen organisatie (gemeente is geen ontwikkelaar)

**Verkennen samenwerking met Ruimte voor Ruimte Brabant als strategische partner**



Gemeente Nuenen

# Kennismaking Ruimte voor Ruimte

ruimte voor ruimte

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling in Brabant



Gemeente Nuenen

ruimte voor ruimte



Versnelling en Samenwerking woningbouwontwikkeling Gerwen en Nederwetten  
Beeldvormende raadsvergadering Nuenen 25-09-2024

ruimte voor maatschappelijke ontwikkeling in Brabant

ruimte voor ruimte

## Voorstellen



Gerrit Kersten: Planontwikkelaar RvR



Boy Wesel: Planontwikkelaar RvR



## Wie is RvR?

- Ontwikkelmaatschappij ontstaan uit planologische regeling;
- Privaat bedrijf met publieke doelen;
- 25 jaar ervaring met woningbouwontwikkeling;
- Maatschappelijk ontwikkelaar zonder winstoogmerk.





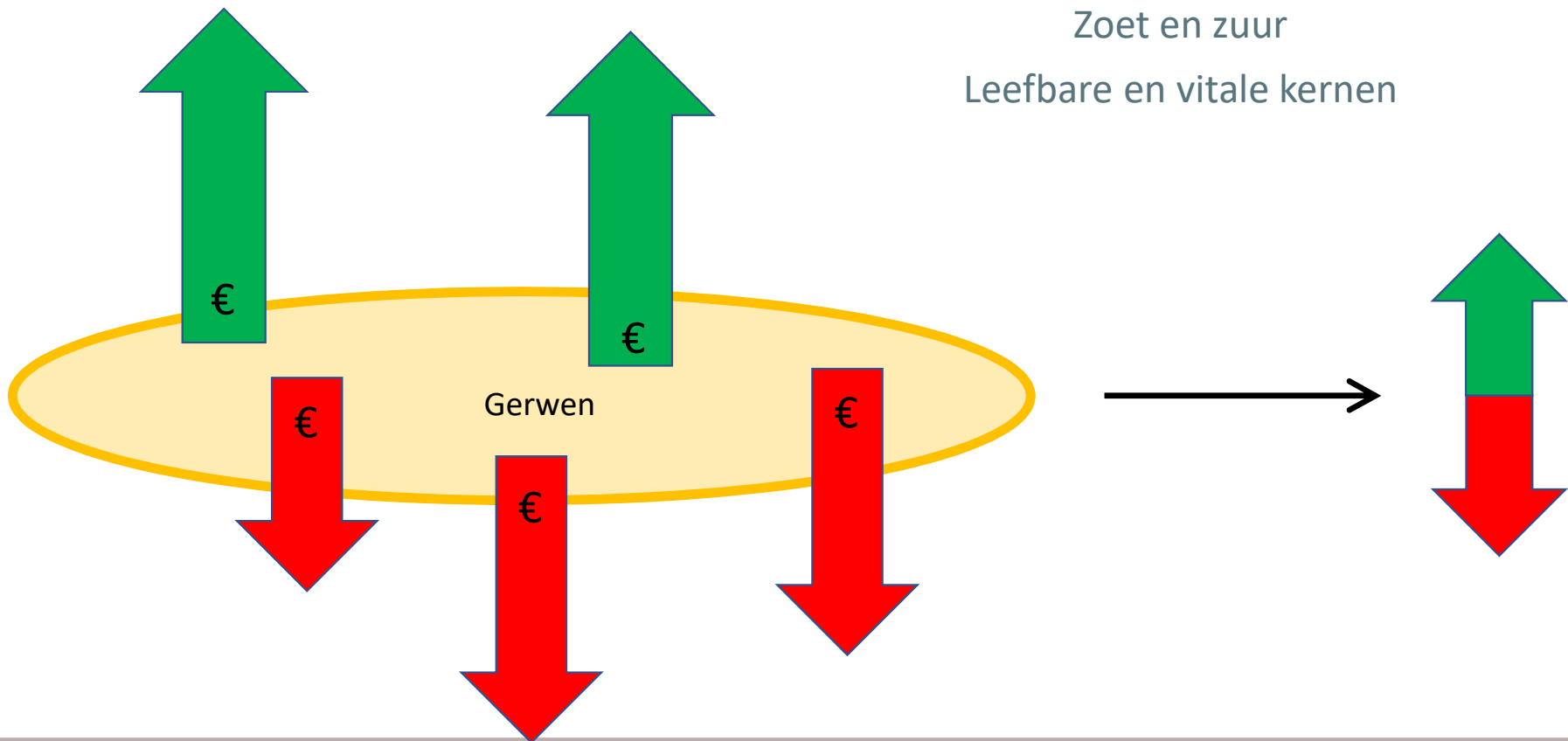
## Vraagstelling

- Hoe woningbouw, waarvan 2/3 betaalbaar, te versnellen in Gerwen en Nederwetten?
- Kan woningbouw een bijdrage leveren aan de realisatie van maatschappelijke vraagstukken?
- Wat voor ontwikkelmodel is wenselijk?
- Is versnelling van woningbouwontwikkeling in Gerwen en Nederwetten mogelijk en draagt een strategische samenwerking met RvR daaraan bij?

Sturing op gebiedsniveau

Zoet en zuur

Leefbare en vitale kernen



## Gebiedsontwikkeling RvR (publiek partnership)

### Voordelen:

- Ervaren maatschappelijke ontwikkelaar (woondeal !)
- Geen primair winstoogmerk
- Zoet en zuur
- RvR verantwoordelijk voor investeringen
- Geen ontwikkelrisico voor gemeente
- Privaat (onder)handelen met publieke doelen
- Resultaatgericht

### Nadelen:

- Beperkte sturing op uitvoering
- Risicoborging op bijvoorbeeld beleidswijziging

# Vervolgproces

- Vaststelling studie woningbouwlocaties
- Uitwerking ontwikkelstrategie in samenwerking met Ruimte voor Ruimte



Gemeente Nuenen

# In gesprek met, en vragen aan de raad

1. Herkent u zich in de context en breedte van de opgaves waar we in Gerwen en Nederwetten voor staan?
2. Herkent u zich in de studie met woningbouwlocaties?
3. Herkent u zich in de leidende principes die wij belangrijk vinden voor de gemeente Nuenen?
4. Hoe staat u tegenover een strategisch partnership met Ruimte voor Ruimte?
5. Hoe kijkt u naar de overwegingen inzake de ontwikkelscenario's en een gebiedsgerichte aanpak?



Gemeente Nuenen