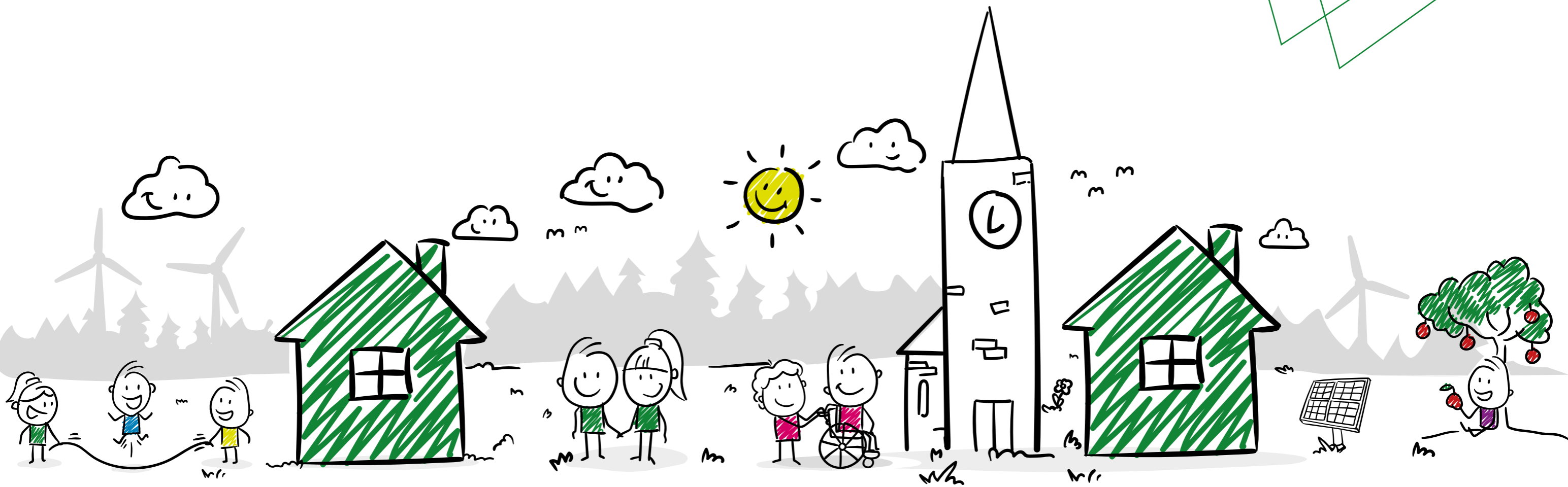


Woonagenda 2023-2024

Stand van zaken - juni 2024



Beleef goed wonen in Peel en Maas

Wonen is een belangrijk thema voor de toekomst van de dorpen. Ons streven is dat iedereen in Peel en Maas betaalbaar kan wonen: starters, gezinnen, senioren, nieuwkomers en urgente groepen. Dat is een flinke opgave en daar werken we hard aan.

In elk dorp zijn er plannen om woningen te bouwen. Op nieuwbouwlocaties, op locaties die om een andere invulling vragen en door woning- en kavelsplitsing. Of combinaties van wonen en zorg, (pre)mantelzorgwoningen en nieuwe woonvormen. De plannen die er zijn, leveren niet meteen vandaag of morgen nieuwe woningen op. Daarom moeten we met alle partijen samen de schouders eronder blijven zetten: gemeente, projectontwikkelaars, woningcorporaties, inwoners die zelf bouwen en andere initiatiefnemers. Daarbij moeten we ook keuzes maken. We kijken niet alleen naar de wensen van vandaag, maar ook naar de behoeften van 'morgen'. Ons motto is: de juiste woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Als gemeente bouwen we zelf geen woningen, maar bieden we de mogelijkheden en geven we de randvoorwaarden aan voor bouwers om aan de slag te gaan. We gaan voor betaalbare woningen, voor huurders en voor kopers. We gaan actief in gesprek met grond- en pandeigenaren, projectontwikkelaars, woningcorporaties, dorpsoverleggen, werkgroepen wonen, inwoners en andere partijen. Uiteindelijk zullen niet alle plannen de eindstreep halen. We staan altijd open voor goede plannen.

Goed wonen gaat niet alleen om huizen bouwen, maar ook om prettig wonen met elkaar, in een fijne buurt met voldoende groen en voorzieningen, waar mensen elkaar ontmoeten en naar elkaar omzien. Samen zorgen we ervoor dat iedereen prettig kan wonen in deze mooie gemeente: beleef goed wonen in Peel en Maas!

Rob Wanten

Wethouder ruimte, wonen en economie

Leeswijzer

Uit het woningmarktonderzoek (2023) blijkt dat er tot 2030 nog behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen in Peel en Maas. Met deze woonagenda geven wij per kern aan wat er nu al kan, welke woningbouwplannen op dit moment bekend zijn, waar we kansen zien en hoe wij ons als gemeente inzetten om onze eigen plannen en die van initiatiefnemers om te zetten in woningen.

Kaart per kern

Per kern is een kaart gemaakt. Op die kaart is te zien welke woningen in 2021 en 2022 gebouwd zijn en welke plannen uitgevoerd kunnen worden omdat daarvoor (bijna) alles geregeld is ('wat kan er al'). De ideeën die nog uitgewerkt moeten worden ('welke ideeën zijn er') en locaties waarvan we weten dat de huidige bestemming nu niet toekomstbestendig is ('waar zien we nog kansen'), staan ook aangegeven. De locaties in deze laatste twee categorieën staan soms anoniem weergegeven en zijn niet altijd op de kaart ingetekend. Dat komt omdat het soms nog prille ideeën zijn en de direct betrokken zoals (grond)eigenaren en burens nog niet op de hoogte zijn.

Staafdiagram en acties

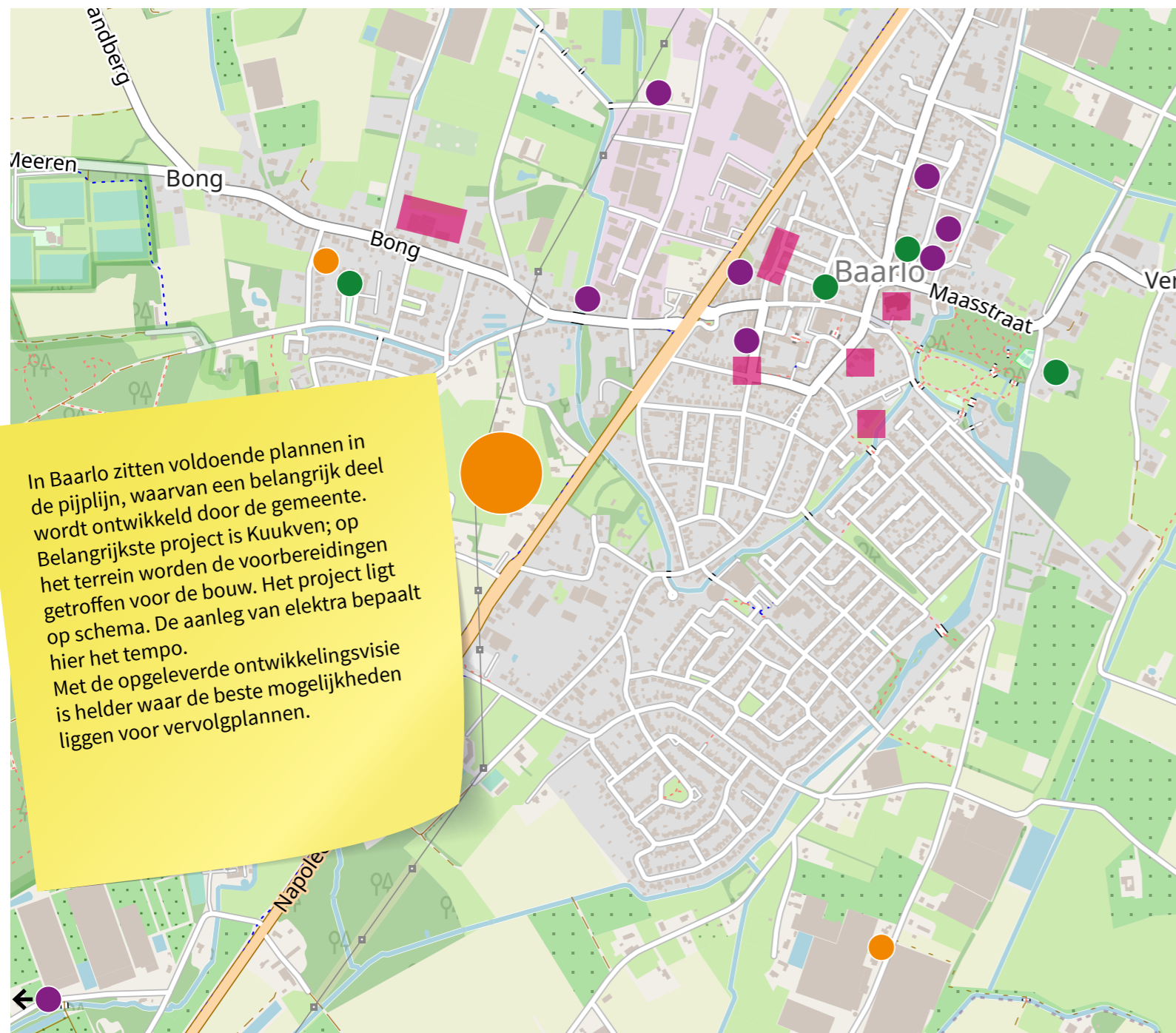
In de staafdiagram staat weergegeven hoeveel woningen er nog nodig zijn volgens het woningmarktonderzoek. Het geeft een duidelijk beeld of er in een kern voldoende plannen zijn om aan de behoefte te voldoen of dat er nog extra werk aan de winkel is. Met de acties onder de staafdiagram wordt duidelijk wat wij als gemeente. Bijvoorbeeld welke plannen wij zelf ontwikkelen, welke initiatieven we actief gaan begeleiden en in welke kernen we proberen grond aan te kopen.

Momentopname

Deze woonagenda is een momentopname. Dagelijks komen initiatiefnemers met nieuwe plannen. Of blijkt dat bestaande ideeën om diverse redenen niet door kunnen gaan of vertraging oplopen. Dat leidt tot nieuwe inzichten en bijstelling van de plannen en opgaven. Daar spelen we op in, door elke twee jaar een nieuw woningmarktonderzoek te houden en aan de hand daarvan bij te sturen.



In Baarlo zijn er in 2021-2022 22 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan ongeveer **252** nieuwe woningen. Als alle initiatieven waarover nu wordt gesproken doorgaan en kansen worden verzilverd voldoen we ruimschoots aan deze opgave. Dit vraagt nog behoorlijk wat acties, zowel aan de kant van de gemeente als bij de diverse initiatiefnemers. Baarlo kent meerdere opgaven die in de gebiedsanalyse verder worden uitgewerkt. Aan de hand daarvan worden keuzes gemaakt.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Veldstraat 2	1
Grotestraat 14	1
Kuukven fase 2	19
Kasteellaan	1
Totaal	22

● Wat kan er al?

Op den Bosch	3
Engelbewaarder Tiendvrij	6
Particulier (niet op kaart)	3
Maasstraat 3	1
Wilhelminastraat 17	3
Pratwinkel 4 RvR	✓ 1
Bong 22	✓ 1
Veldstraat 10	✓ 5
Napoleonsbaan- Noord	4
Totaal	27

● Welke ideeën zijn er?

Kuukven fase III/IV	116
Afspraken agrarisch bedrijf (niet op kaart)	6
Bergweg	4
Hummerenweg/HW <i>Concreet plan wordt uitgewerkt</i>	35
Locatie A <i>Bergweg 2</i>	29
Locatie B	66
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	5
Totaal	261

● Waar liggen nog kansen?

Herinvulling Basisschool de Diamant	10
Locatie C	5
Locatie D	9
Locatie E	
Omgeving Ter Borcht	
Herinvulling kerk	
Locatie F	
Zaal Habets	
Bedrijfslocatie de Bong	
Sjiwa	
Totaal	24

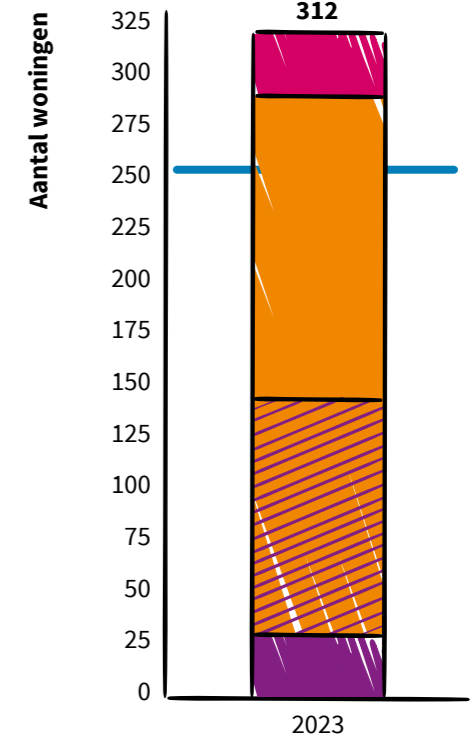
Resterende ruimte

-60

Tijdelijke woningen

Ter Borcht	9
(pre)mantelzorg	1

✓ woning(en) klaar ⚠ is nieuws te melden



— Opgave uit marktonderzoek
 ■ Waar liggen nog kansen?
 ■ Welke ideeën zijn er?
 ■ Wat kan er al?

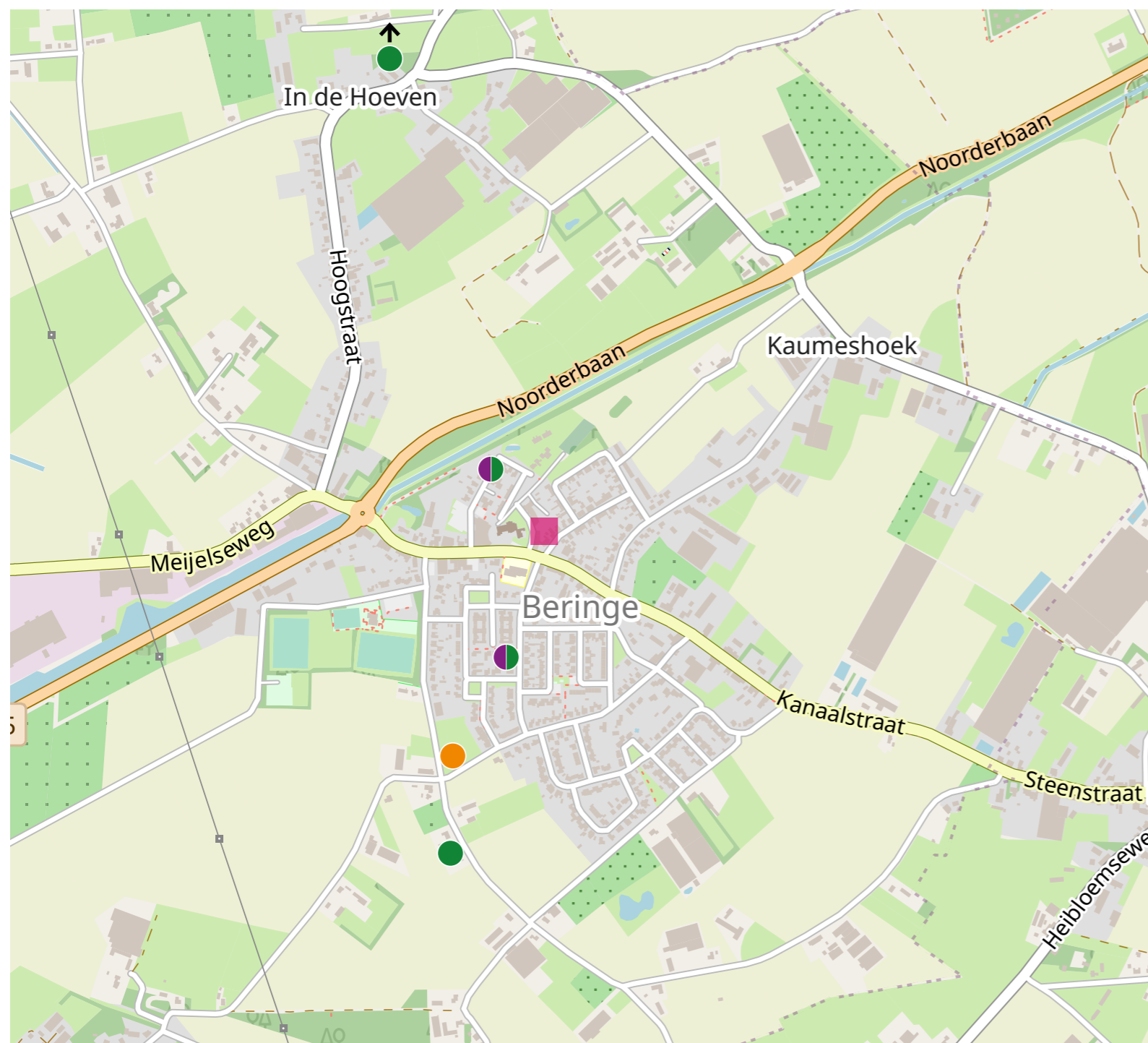
Acties

- Bestaande mogelijkheden tot woningbouw stimuleren
- Ontwikkelen Kuukven
- Afronden ontwikkelingsvisie en vervolg bepalen
- Ideeën omzetten naar woningbouw mogelijkheden
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing

In Baarlo zijn stappen gezet:

- Voor Kuukven is het bestemmingsplan vastgesteld.
- Het idee aan de Bergweg is concreter geworden.
- Er ligt een reactie van de gemeente op de dorpsontwikkelingsvisie. Vervolgacties worden voorbereid.
- Er liggen in Baarlo nog kant en klare bouw mogelijkheden. Initiatiefnemers kunnen de vergunning aanvragen

In Beringe zijn er in 2021-2022 13 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan ongeveer **15** nieuwe woningen. Een tweetal projecten zitten in een afrondende fase. De Werkgroep Wonen in Beringe verzocht de mogelijkheden te verkennen voor het ontwikkelen van woningen op de locatie aan de Peelstraat als vervolg op de door hen gehouden enquête. Met een invulling op deze locatie voldoen we aan de behoefte.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
St. Joseph	6
De Groene pijl	6
RvR Peelstraat	1
	13

● Wat kan er al?

St. Joseph	✓ 2
De groene pijl	✓ 6
	8

● Welke ideeën zijn er?

Peelweg Nelisveld	⚠ 17
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	2
	19

● Waar liggen nog kansen?

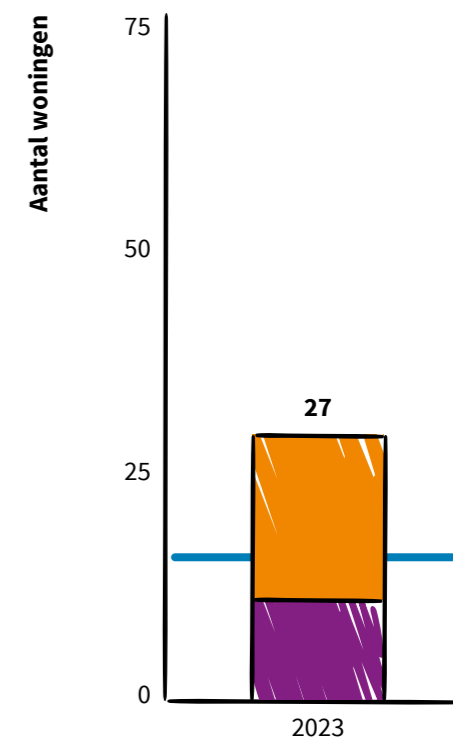
<ul style="list-style-type: none"> • Pastorie • Locatie A • Locatie B 	
--	--

Resterende ruimte -12

Tijdelijke woningen

(Pre)mantelzorgwoning	1
-----------------------	---

✓ woning(en) klaar ⚠ is nieuws te melden



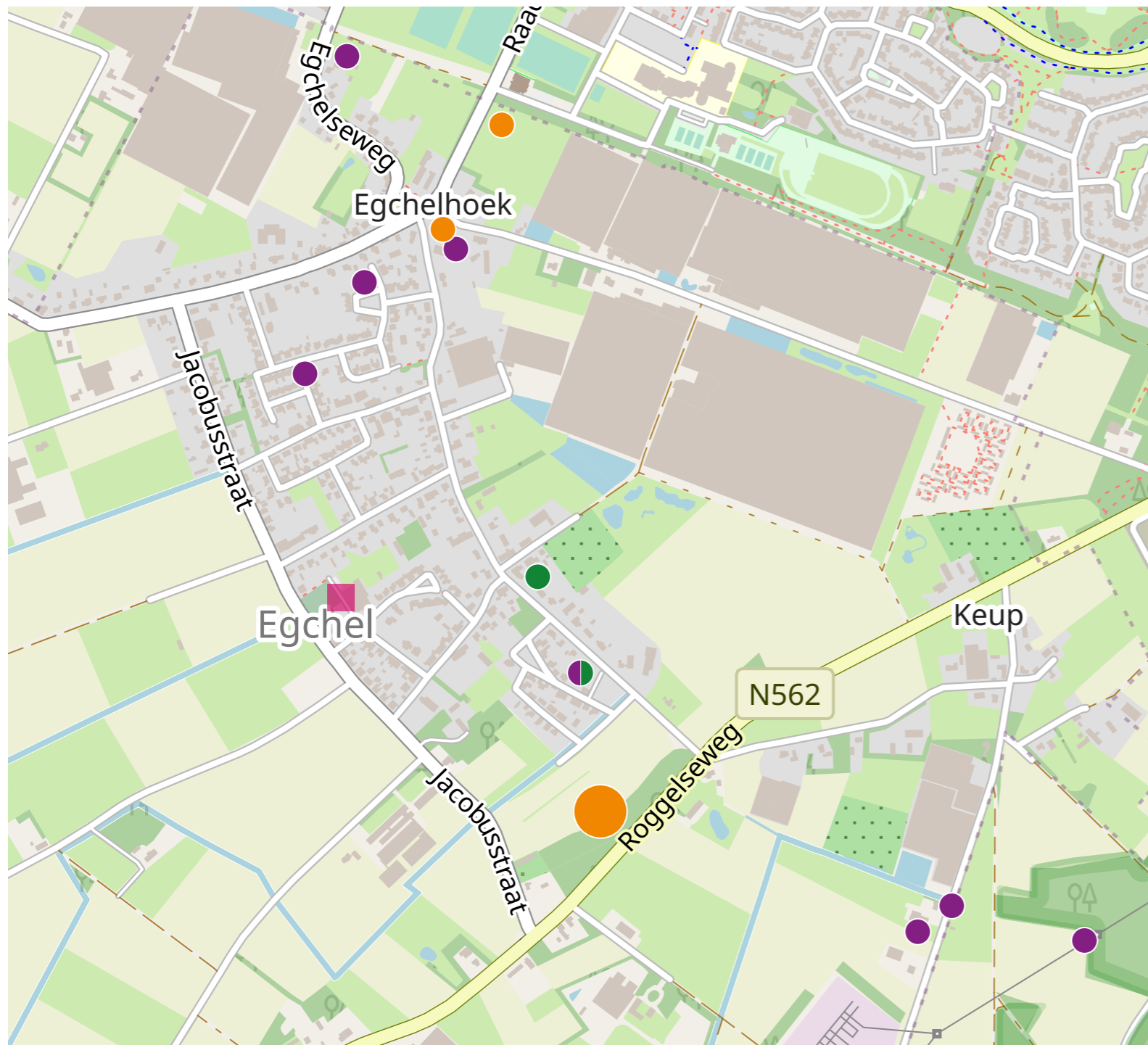
— Opgave uit marktonderzoek
■ Welke ideeën zijn er?
■ Wat kan er al?

Acties

- Woningbouwontwikkeling Peelstraat
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Projectleider voor de ontwikkeling aan de Peelstraat is gestart en werkt in overleg met partijen in het dorp het vervolg uit

In Beringe wordt met de ontwikkeling van project Nelisveld een belangrijke invulling gegeven aan de woonbehoefte. Plannen worden nu uitgewerkt.

In Egchel zijn er in 2021-2022 11 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog een behoefte aan **59** nieuwe woningen. De opgave voor Egchel bekijken we in samenhang met de vraag in Helden en Panningen. Met de ontwikkeling van een deel van Giel Peetershof II zetten we in op de bouw van betaalbare woningbouw. Daarnaast is het project Tiny Kepegchel in een gevorderde fase. Dit levert nog eens 11 tijdelijke woningen op.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Giel Peetershof fase 1	10
Particulier	1
Totaal	11

● Wat kan er al?

Egchel Hook	✓ 2
Gielenhofweg 3 wijz.	3
Giel Peetershof fase 1	3
Particulier totaal (niet op kaart)	4
Egchelseweg 37	1
naast Past. Koningstraat	1
Keup 11	1
Totaal	15

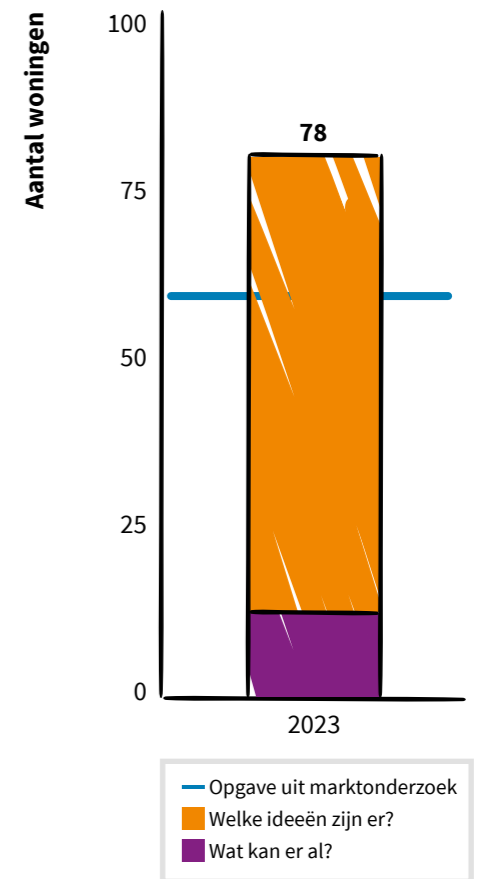
● Welke ideeën zijn er?

Giel Peetershof fase 2 (inclusief tijdelijk)	↕ 40
Gielenhofweg 1	4
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	8
Tiny Kepegchel (tijdelijke woningen)	↕ 11
Totaal	63

● Waar liggen nog kansen?

Kerk	
Resterende ruimte	-19

✓ woning(en) klaar ↕ is nieuws te melden



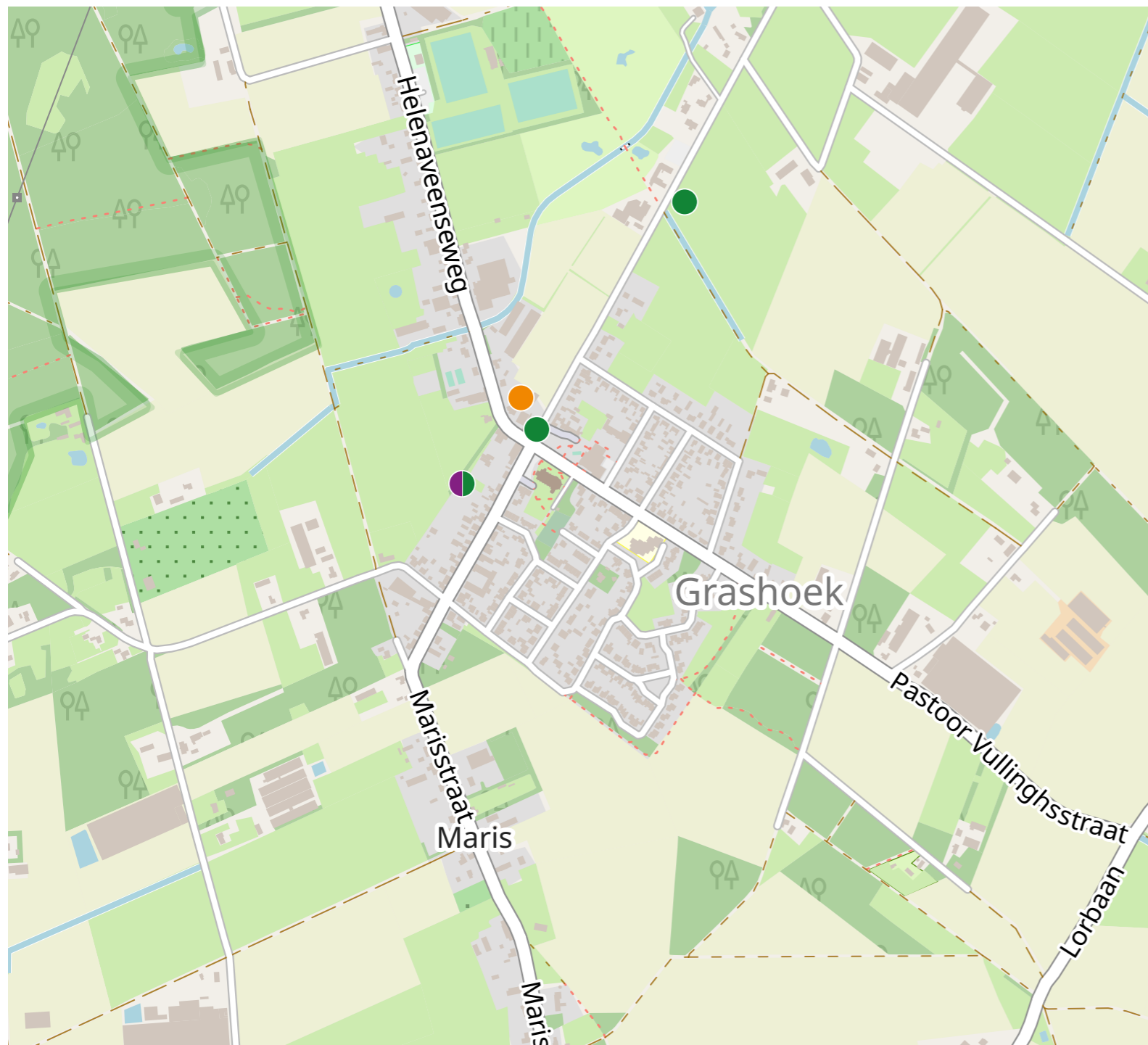
Acties

- Ontwikkelen Giel Peetershof
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Mogelijk maken Tiny Kepegchel

- Er wordt gewerkt aan een invulling voor Giel Peetershof fase 2. Het eerste schetsontwerp en de mogelijkheid voor CPO zijn besproken met het dorp.
- Binnenkort kunnen de eerste tiny houses gebouwd worden. De eerste vergunning voor Tiny Kepegchel zitten in procedure.
- Er liggen in Egchel nog kant en klare bouw mogelijkheden. Initiatiefnemers kunnen een vergunning aanvragen.



In Grashoek zijn er in 2021-2022 16 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan **16** nieuwe woningen. Grashoek heeft een leefbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat nieuwe woningen bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. We spreken met een initiatiefnemer over een nieuw plan. Als dit doorgaat voldoen we in 2030 ruimschoots aan de behoefte.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Herbouw horeca in appartementen	10
Dorpshart Grashoek	3
Kapelkeshof	3
Totaal	16

● Wat kan er al?

Herziening dorpshart	✓ 8
Totaal	8

● Welke ideeën zijn er?

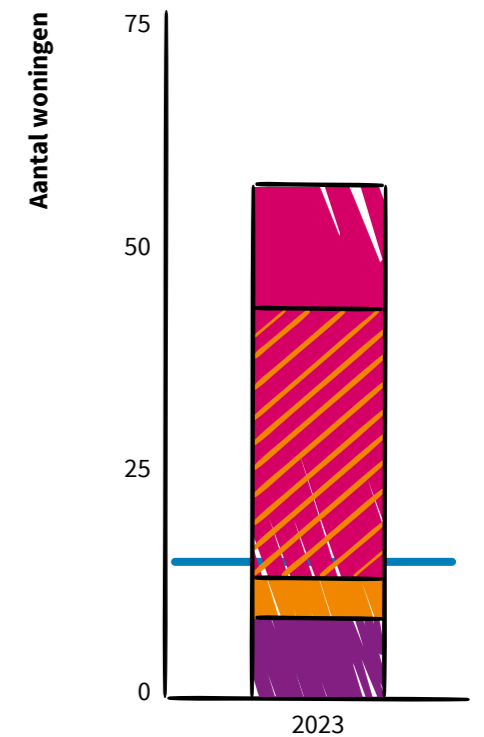
Locatie Wilmach	3
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	2
Totaal	5

● Waar liggen nog kansen?

Locatie A Roomweg / Helenaveenseweg	35 25
Locatie B	35 25

Resterende ruimte -32

✓ woning(en) klaar



— Opgave uit marktonderzoek
 ■ Waar liggen nog kansen?
 ■ Welke ideeën zijn er?
 ■ Wat kan er al?

Acties

- Er is nog ruimte voor 3 woningen, echter zijn er initiatieven in beeld voor ca 25 woningen. In lijn met de gesprekken in het dorp onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing

• Voor het toevoegen van 35 woningen is een positief principebesluit genomen. Initiatiefnemer is aan zet om dit verder uit te werken. Dit vraagt ook gemeentelijke capaciteit.

• Ook in Grashoek zijn bestaande mogelijkheden verzilverd.

In Helden zijn er in 2021-2022 61 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan **89** nieuwe woningen. Als alle ideeën en kansen verzilverd worden, voldoen we aan de behoefte in Helden. We zien meerdere opgaven in Helden (waaronder een woon-zorg behoefte) waardoor we wel zoeken naar ontwikkelmogelijkheden. Uit een gebiedsanalyse moet de potentie van Helden blijken.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Café bij Apollo	3
Dörper Tore	4
Schrames	25
Hermanshof	5
't Höltje zuid	3
Weidebos	20
Kloosterstraat 58a	1
Totaal	61

● Wat kan er al?

Dörper Tore	✓ 11
Schrames	7
Hermanshof	✓ 1
t-Höltje Zuid	1
Weidebos	✓ 12
Kaupmanshof	2
Particulier (niet op kaart)	6
Baarloseweg (tussen 8-9)	1
Kesselseweg 5 (Haffmans)	1
Tijdelijke herinvulling De Fontein	✓ 13
Schrames naast nr. 11 (rvr)	1
Totaal	56

● Welke ideeën zijn er?

Herinvullig basisschool de Pas	📉 20
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	5
Totaal	25

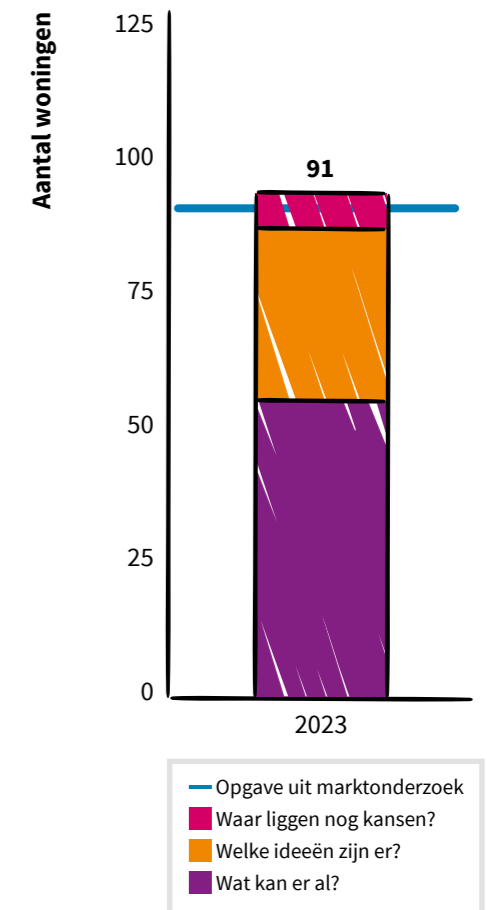
● Waar liggen nog kansen?

De garde: Club Ultra: Locatie A <i>Meerdere locaties</i>	10
Totaal	10
Resterende ruimte	-2

Tijdelijke woningen

(pre)mantelzorg	1
-----------------	---

✓ woning(en) klaar 📉 is nieuws te melden



Acties

- Bestaande mogelijkheden voor nieuwbouw stimuleren
- Ontwikkelen locatie de Pas
- Afronden woningbouwproject de Fontein
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Gebiedsanalyse Helden maken

- Er wonen 13 jongeren in de Fontein.
- Voor de locatie De Pas is een plan ontwikkeld voor 20 woningen met ruimte voor groen en klimaat. De procedures worden voorbereid.
- Ook in Helden zijn bestaande mogelijkheden verzilverd.
- De gebiedsanalyse is op hoofdlijnen gereed. De vervolgactie is het maken van keuzes!

In Kessel-Eik is er de afgelopen jaren niets gebouwd. Dit maakt de behoefte tot 2030 **36** nieuwe woningen. Gesprekken met het dorp hebben geleid tot het maken van een Masterplan. Hieruit blijkt een strategie voor enkele kansrijke woningbouwlocaties. De gemeente is (daar waar het kan in samenspraak met het dorp) aan de slag om deze kansen te verzilveren. Daarnaast zal er in 2023-2024 gestart worden met de bouw van een appartementencomplex met 6 woningen.



● Wat kan er al?

Karreweg-Zuid	7
Particulier	1
	8

● Welke ideeën zijn er?

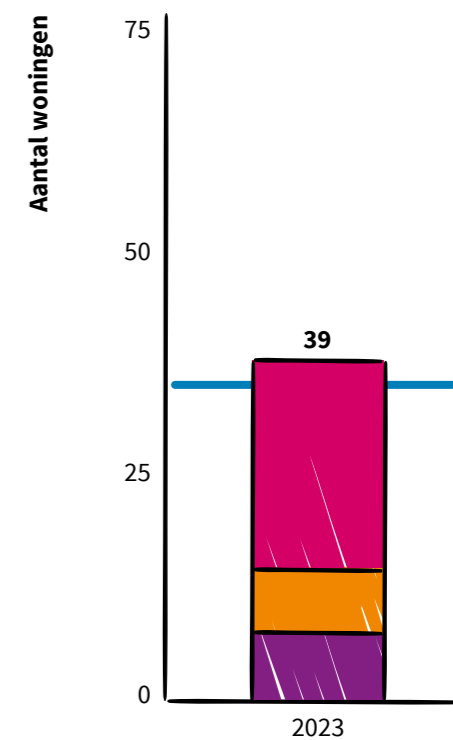
Karreweg- Zuid tussen 27-35	6
	6

● Waar liggen nog kansen?

Kerk/pastorie Locatie B Waterweideweg	25
	25

Resterende ruimte - - - - - **-3**

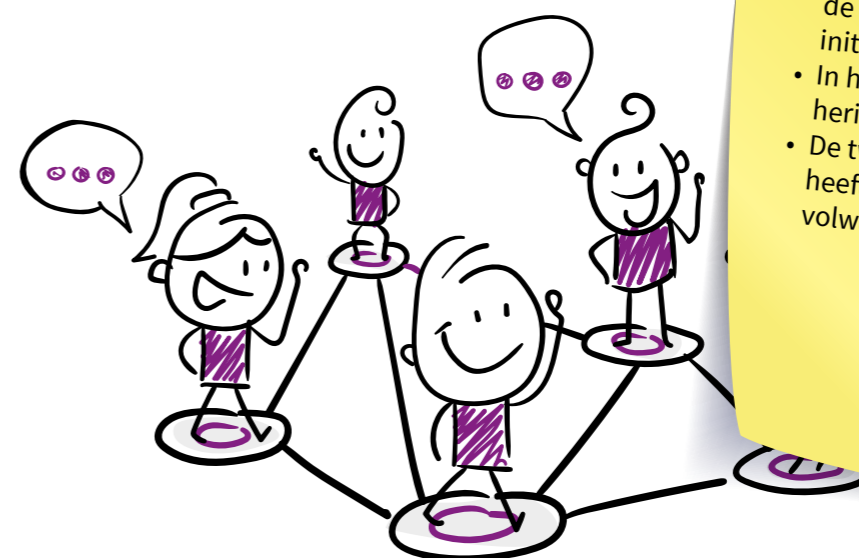
📢 is nieuws te melden



— Opgave uit marktonderzoek
■ Waar liggen nog kansen?
■ Welke ideeën zijn er?
■ Wat kan er al?

Acties

- Masterplan uitvoeren
- Voortgang plan Karreweg- Zuid bewaken



- Voor de locatie aan de Karreweg is de vergunningsaanvraag door de initiatiefnemer ingediend
- In het dorp wordt nagedacht over de herinvulling van de Kerk
- De tweede locatie uit het Masterplan heeft inmiddels stappen gezet om een volwaardig plan op te stellen.

In Kessel zijn er in 2021-2022 10 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog een behoefte aan **112** nieuwe woningen. Er zijn plannen in de maak, maar dat is nog niet genoeg om aan deze behoefte te voldoen. Uit een gebiedsanalyse moet de potentie voor nieuwe woningbouwlocaties komen. Daarnaast spreken we met enkele initiatiefnemers die op zoek zijn naar een locatie voor een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Deze vraag nemen we mee in de zoektocht.

Hoewel met de ontwikkeling van Antoniushof een belangrijke stap wordt gezet, zijn er in Kessel onvoldoende aanvullende plannen in de pijplijn om in de woonbehoefte te voldoen. De vraag is hoe Kessel het beste kan groeien, omdat het dorp aan drie zijden wordt ingesloten door het industrieterrein, de Napoleonsbaan en de Maas. Om de groei van Kessel niet ten koste te laten gaan van het karakter en de kwaliteit van het dorp, is het belangrijk om in beeld te hebben waar die groei verantwoord kan plaatsvinden. De gebiedsanalyse is op hoofdlijnen gereed. Vervolgactie is het uitwerken van scenario's.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Molengaerde	4
Herverkaveling Molengaerde	1
Particulier	2
Veersepad 50	2
Keверbergstraat 2b (omzetten kantoor Antares in wonen)	1
	10

● Wat kan er al?

Molengaerde	2
Herverkaveling Molengaerde	7 ✓
Particulier (niet op kaart)	6
Roode Eggenweg/Baarskamp	5 ⚡
Veersepad 13	12
	32

● Welke ideeën zijn er?

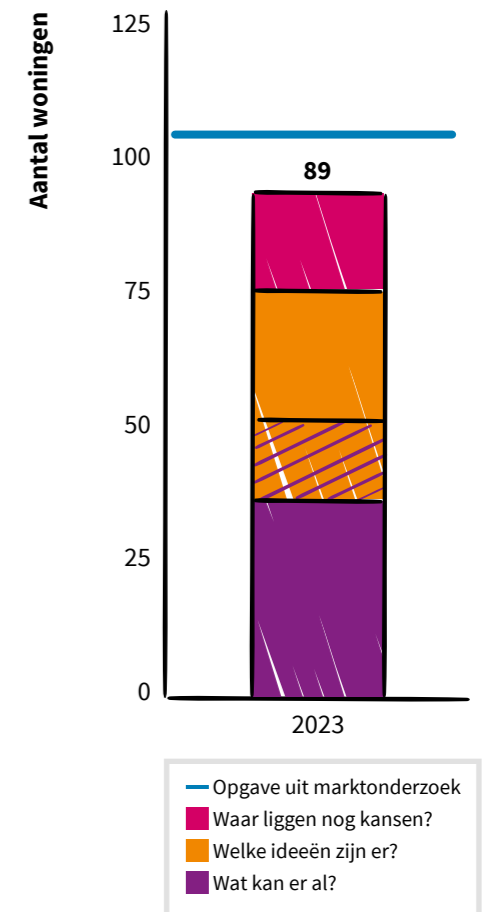
Antoniushof	27
Hof van Kessel	1
Phicoop	14
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	1
	43

● Waar liggen nog kansen?

Scheutenbergweg Locatie A	14
	14

Resterende ruimte **23**

✓ woning(en) klaar ⚡ is nieuws te melden

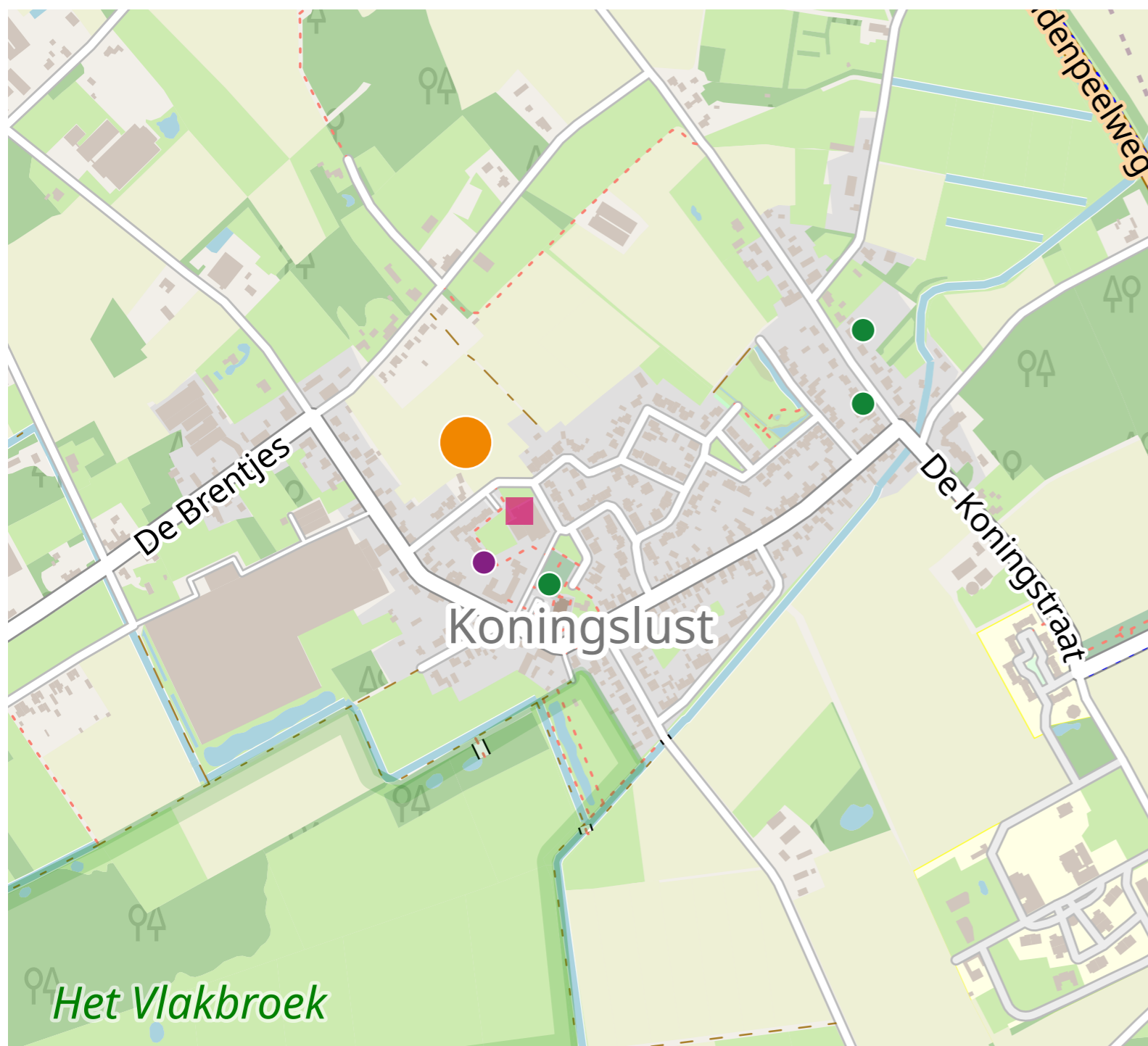


Acties

- Afronden ontwikkeling Antoniushof
- Begeleiden project verplaatsing Phicoop
- Gebiedsanalyse Kessel maken
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Bestaande mogelijkheden tot woningbouw stimuleren
- In gesprek met CPO initiatief

- Bestemmingsplan Antoniushof is vastgesteld
- Een CPO initiatief heeft zich gemeld. De zoektocht naar een geschikte locatie blijkt niet zo makkelijk.
- Het initiatief voor Veersepad kan door. Raad van State heeft een positieve uitspraak gedaan over het bestemmingsplan. De vergunning is in werking.
- In Kessel zijn er bouw mogelijkheden waarvoor initiatiefnemers vergunningen kunnen aanvragen

In Koningslust zijn er in 2021-2022 12 woningen gebouwd. Tot 2030 is er behoefte aan **10** nieuwe woningen. In 2023-2024 verwachten we dat de laatste woningen in de voormalige basisschool worden opgeleverd. Daarnaast begeleiden we de ontwikkeling van het nieuwbouwplan Koningslust- West. Als dit plan gerealiseerd is, voldoen we in 2030 ruimschoots aan de behoefte.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Centrumplan Koningslust	1
Particulier	1
Julianahof	10
Totaal	12

● Wat kan er al?

Particulier (niet op kaart)	1
Voormalige basisschool	12
Totaal	13

● Welke ideeën zijn er?

Koningslust West	18
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	3
Totaal	21

● Waar liggen nog kansen?

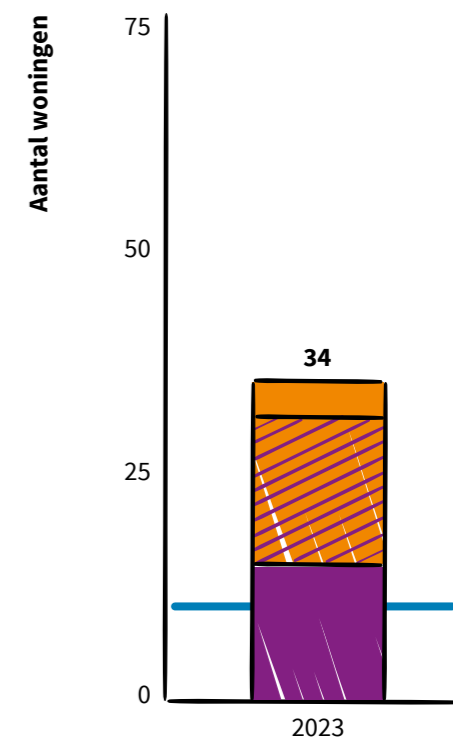
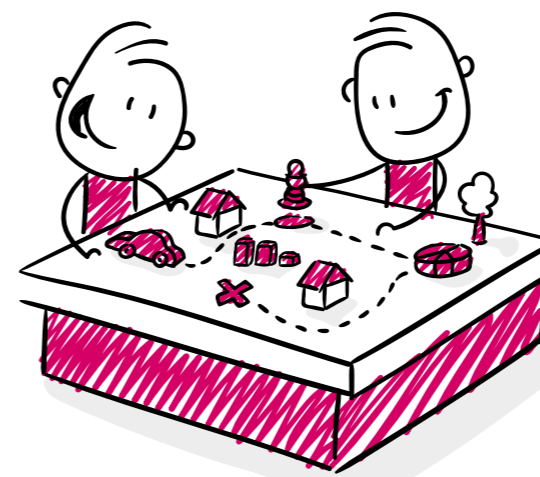
Kerk	
Locatie A Koningsstraat 38	

Resterende ruimte **-24**

Tijdelijke woningen

(pre)mantelzorg	1
Tijdelijke woningen Daelzicht	36

is nieuws te melden



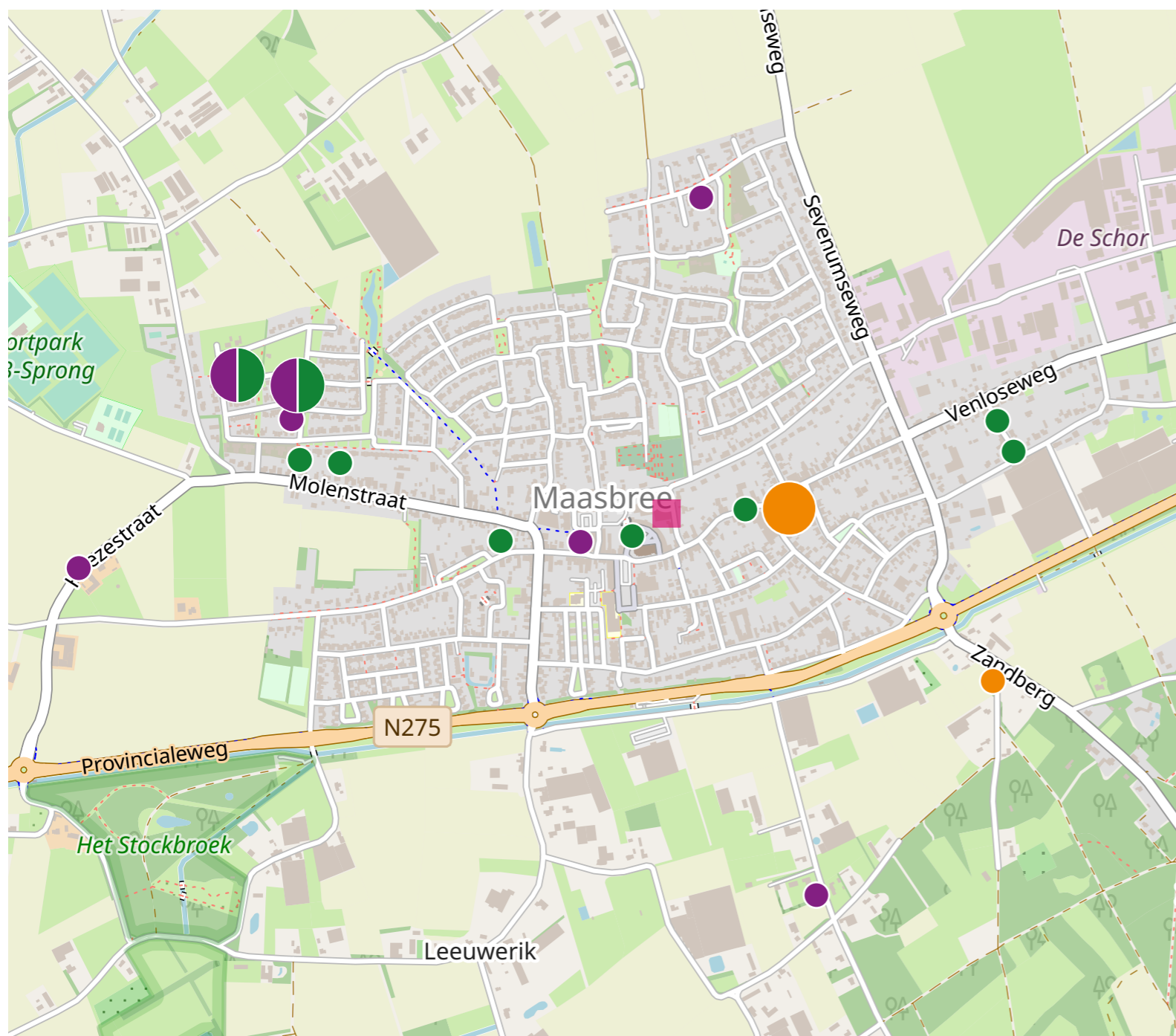
— Opgave uit marktonderzoek
 ■ Waar liggen nog kansen?
 ■ Welke ideeën zijn er?
 ■ Wat kan er al?

Acties

- Begeleiden ontwikkeling Koningslust- West
- Begeleiden ontwikkeling voormalige basisschool
- Initiatief uit het dorp rondom herinvulling Kerk volgen
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Bestaande mogelijkheid tot woningbouw stimuleren

- Bestemmingsplan Koningslust West is vastgesteld.
- In de voormalige basisschool zijn 6 van de 12 woningen klaar. Die worden voor het grootste deel bewoond door mensen uit Koningslust zelf.

In Maasbree zijn er in 2021-2022 44 woningen gerealiseerd. Tot 2030 is er nog een behoefte aan **127** woningen. In 2023-2024 worden nog een behoorlijk aantal woningen opgeleverd en wordt verder gewerkt aan het plan Laefplein. Op het moment dat duidelijk is wat het perspectief van de huidige sporthallocatie is, wordt er nagedacht over een herinvulling van die locatie. Voor de resterende behoefte bekijken we de mogelijkheden op locatie Meuleveld.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Heierveldlaan 5	1
In den Bosch fase 2 Zuid	20
In den Bosch fase 2 Noord	2
Hart voor Maasbree	1
Dörperfeld	14
Dorpstraat 63	1
Particulier	5
Totaal	44

● Wat kan er al?

In den Bosch fase 2 Zuid	2
In den Bosch fase 2 Noord	✓ 40
Dörperfeld	✓ 7
Breestraat 8a	✓ 1
Particulier	8
Heezestraat 2	2
Dorpsstraat 6	5
Boschlaan naast nr 11	1
Totaal	66

● Welke ideeën zijn er?

Zandberg 5	1
Laefplein	18
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	3
Totaal	22

● Waar liggen nog kansen?

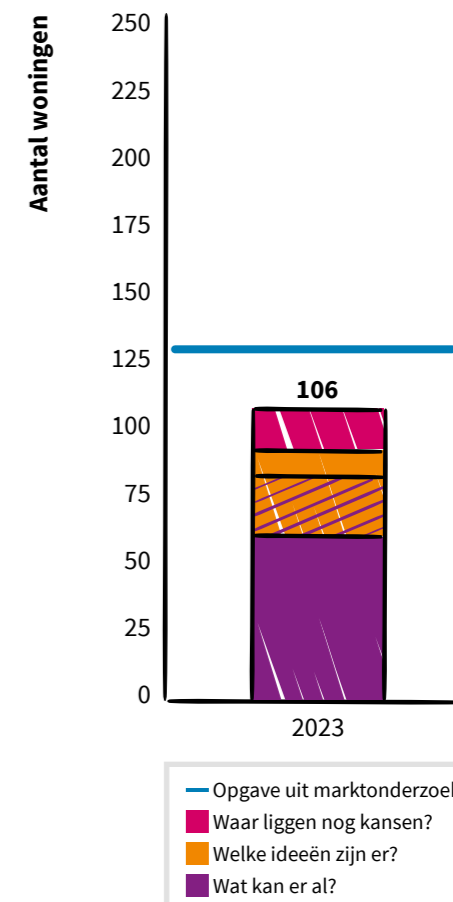
Sporthal Locatie A Meuleveld	18
Totaal	18

Resterende ruimte **21**

Tijdelijke woningen

Heezestraat 2	4
---------------	---

✓ woning(en) klaar

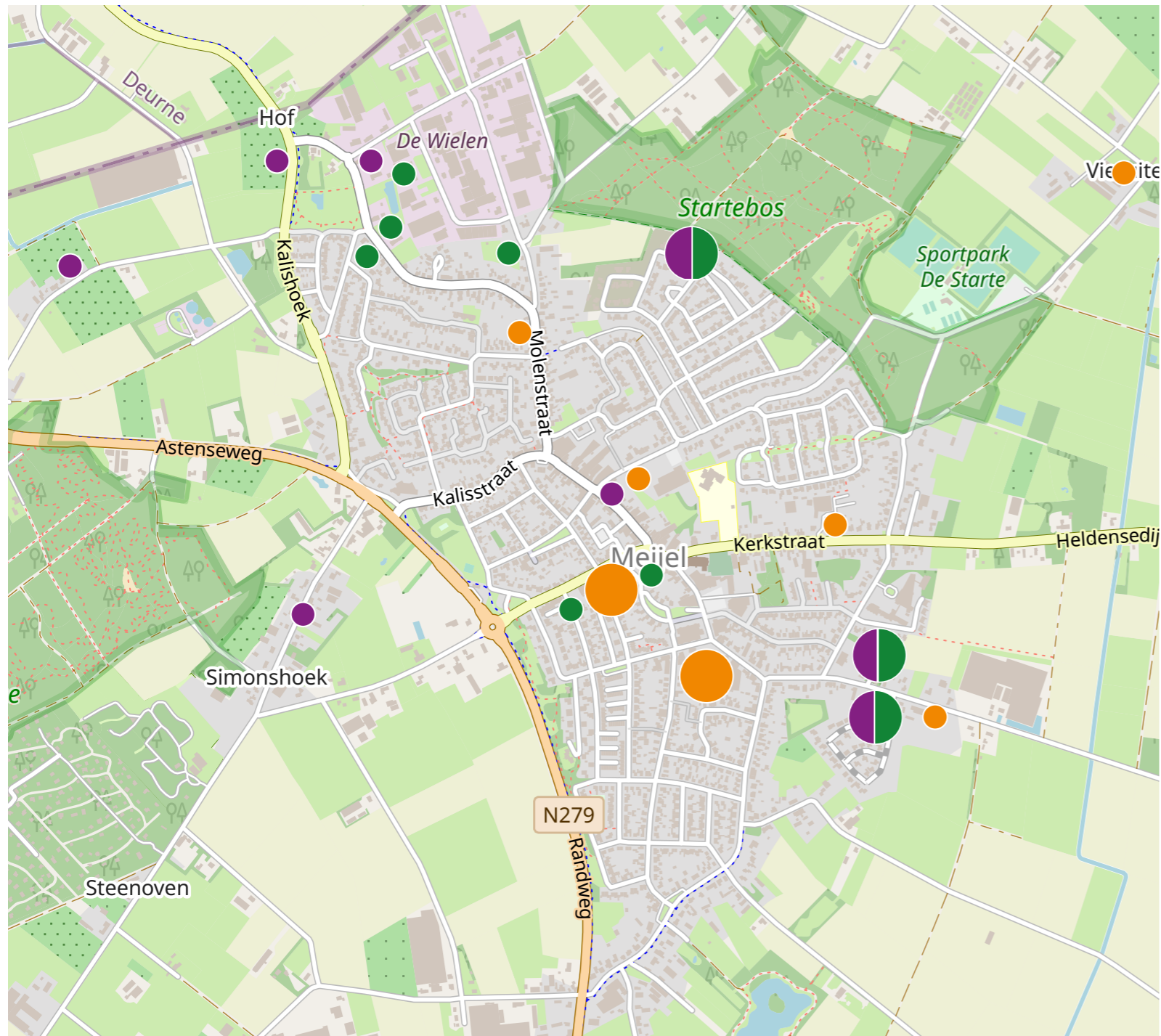


Acties

- Herinvulling sporthallocatie verkennen daarna afweging Meuleveld
- Mogelijk maken woning- en kavelsplitsing
- Begeleiden woningbouwproject Laefplein
- Bestaande mogelijkheden tot woningbouw stimuleren

- In den Bosch is bijna afgerond.
- Bestemmingsplan Laefplein is vastgesteld
- Na de zomer start verkenning voor nieuwbouw Meuleveld. Dit vraagt, samen met de herinvulling van de sporthal, capaciteit.

In Meijel zijn in 2021-2022 116 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan **164** nieuwe woningen. Een groot deel daarvan wordt gerealiseerd in de plannen die nu in beeld zijn. Deze zijn allemaal nodig om de behoefte in te kunnen vullen. Voor de resterende ruimte zien we nog kansen in Meijel. De gesprekken hierover worden gevoerd.



● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Hof 3b en 6b	2
Startebos fase 3	29
Locatie Beckers	35
Hoek fase 1	32
Raadhuisplein 1 (Burgemeester)	11
Tussen Hof 2 en 4	1
Particulier	6
Totaal	116

● Wat kan er al?

Startebos fase 3	4
Locatie Beckers	1 ✓
Hoek I	4 ✓
Hof 7a	1 ✓
Dorpsstraat-Kurversweg (Jaspers)	6 ✓
Busserstraat RvR	1
Particulier vigerend	3
Berkenheg 7a RvR	1
Totaal	21

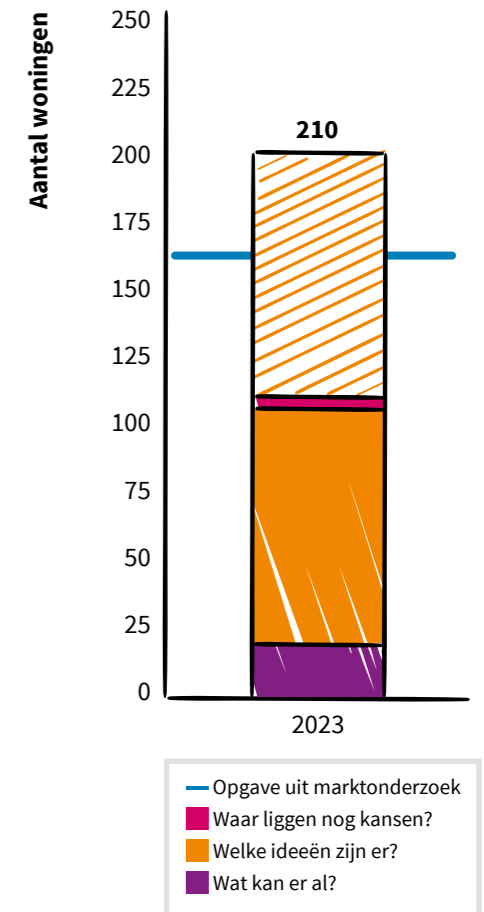
● Welke ideeën zijn er?

Heufkesweg 33	1
Garage Meijel	4
Hubo/ Verstappen	48
Voormalig Chinees restaurant	16
Kurversweg	6
Kerkstraat 21A	6
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	7
Hoek II	99
Totaal	187

● Waar liggen nog kansen?

Locatie A	2
Locatie B	
Locatie C	
Locatie D	
Totaal	2
Resterende ruimte	-46 53

✓ woning(en) klaar



Acties

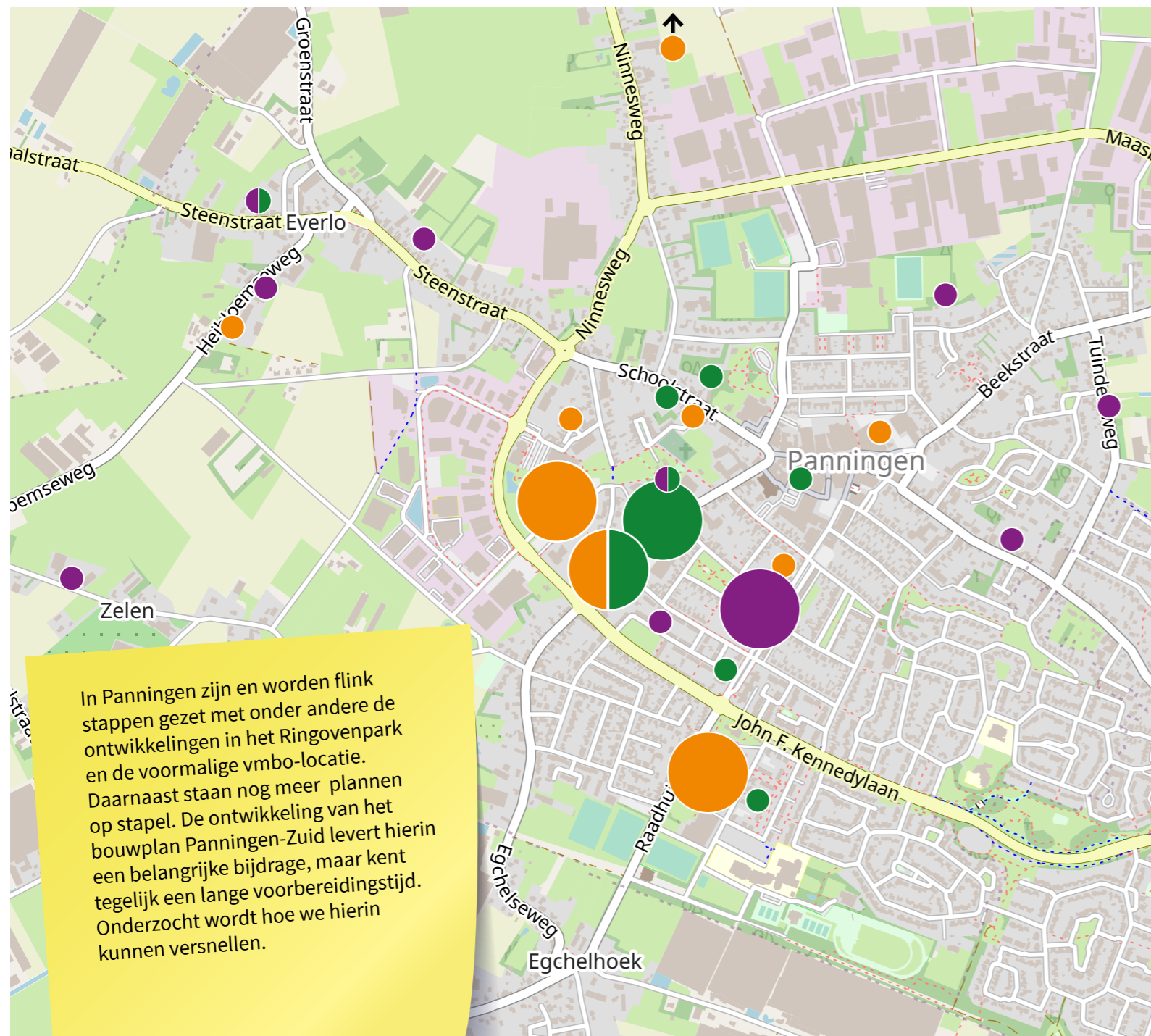
- Bestaande mogelijkheden tot woningbouw stimuleren
- Begeleiden woningbouwproject locatie Hubo- Verstappen
- Begeleiden woningbouwproject Kurversweg
- Begeleiden woningbouwproject Kerkstraat
- Begeleiden woningbouwproject voormalig Chinees restaurant

- In Meijel zijn ongeveer de helft van de bestaande bouw mogelijkheden gerealiseerd. Voor de andere woningen kunnen initiatiefnemers vergunningen aanvragen.
- Aan verschillende woningbouwplannen wordt gewerkt. Door verschillende oorzaken (zie inleiding) is dit lastig.
- Aan plan de Hoek wordt getekend. Het ziet er naar uit dat het plan richting de 100 woningen gaat.

Woonagenda 2023-2024

Panningen

In Panningen zijn in 2021-2022 71 woningen gebouwd. Tot 2030 is er nog behoefte aan **252** woningen. Met de plannen waar we nu aan werken voldoen we hier ruimschoots aan. Hierin zitten ook grote woningbouwlocaties zoals Panningen- Zuid en alle ontwikkelingen in en om het Ringovenpark. Ook ontwikkelingen op het gebied van zorg zijn hierin meegenomen.



In Panningen zijn en worden flink stappen gezet met onder andere de ontwikkelingen in het Ringovenpark en de voormalige vmbo-locatie. Daarnaast staan nog meer plannen op stapel. De ontwikkeling van het bouwplan Panningen-Zuid levert hierin een belangrijke bijdrage, maar kent tegelijk een lange voorbereidingstijd. Onderzocht wordt hoe we hierin kunnen versnellen.

● Wat is er klaar?

	Aantal woningen
Schoolstraat 25-27	1
Ringovenpark	47
Boerenbondlocatie	2
Rabobank centrum	5
Piushof	8
Dr. Poelsplein	1
Raadhuisstraat 168	5
Particulier	2
Totaal	71

● Wat kan er al?

Ringovenpark	18
Irenehof Loenhofstraat	3
Tuindersweg	2
Boerenbondlocatie	4
Heibloemseweg 9	1
VMBO	47
Rabobank JFK	39
Particulier	11
Zelen 27	1
Totaal	126

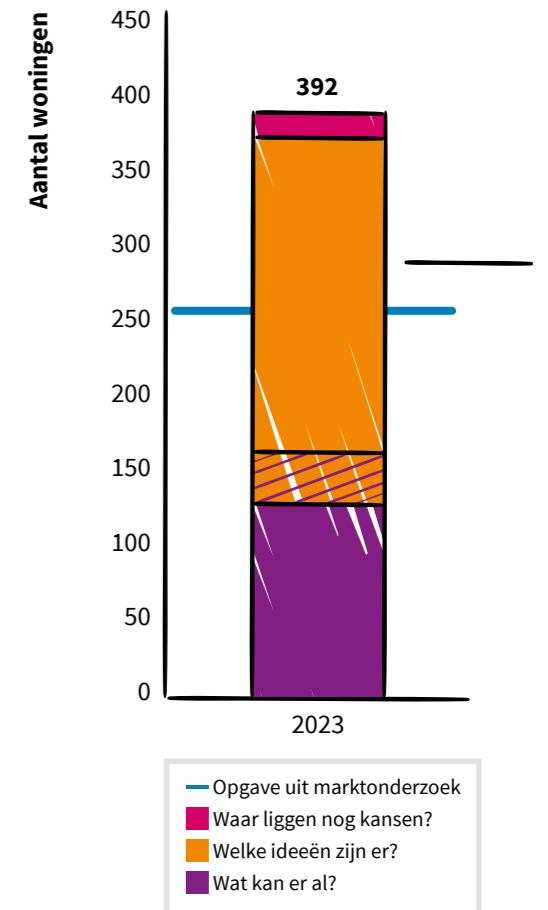
● Welke ideeën zijn er?

Panningen Zuid	130
Aldi	13
Heibloemseweg 12	1
Rabobank JFK	19
Missiehuis	16
Omzetten zorg naar wonen	20
Locatie Theelen, centrum Panningen	6
Ringovenstraat 10	2
Herinvulling kantorenlocatie JF Kennedylaan	40
Woning- en kavelsplitsing (niet op kaart)	9
Totaal	256

● Waar liggen nog kansen?

Locatie A	10
Totaal	10
Resterende ruimte	-149

● woning(en) klaar ● is nieuws te melden



Acties

- Bestaande mogelijkheden tot woningbouw stimuleren
- Ontwikkelen locatie Panningen-Zuid
- Begeleiden woningbouwproject Aldi locatie
- Begeleiden woningbouwprojecten aan de JF Kennedylaan
- Onderzoek naar mogelijkheden herinvulling huidige tijdelijke locaties Irenehofstraat en de Laatberghof
- Op de VMBO locatie is Wonen Limburg gestart met de bouw van de sociale huur appartementen
- De herinvulling van Irenehof wordt aan gewerkt
- Bestaande mogelijkheden zijn deels gerealiseerd
- Diverse ideeën zijn inmiddels mogelijkheden geworden. Aan de markt wordt voormalig pand Theelen verbouwd, bij de rabobank worden 19 woningen gebouwd.
- Aan het plan Panningen zuid wordt gewerkt; een concreet plan vraagt meer tijd.

Werken aan wonen

Op de hedendaagse woningmarkt zijn vraag en aanbod niet met elkaar in evenwicht. In de nasleep van de kredietcrisis van 2008 heeft de woningbouw een achterstand opgelopen. Sinds 2018 zijn we die achterstand in Peel en Maas aan het inlopen: de bouwproductie is weer op gang gekomen. We zijn dus op weg, maar de balans is nog niet hersteld. Tot 2030 moeten er nog zo'n 1100 woningen bij komen. Hieronder leest u hoe we werken aan deze opgave.

Werken aan herstel van de balans

Dit doen we door:

1. Zoveel mogelijk zelf de regie te pakken
Daar waar de gemeente grond in eigendom heeft, pakken we zelf de handschoenen op en maken we plannen voor een goede invulling ervan.
 2. Waar dat niet kan, faciliteren derden die ons met deze opgave willen helpen
Dat doen we vanuit onze "Ja-mits" houding die onze gemeente karakteriseert: We kijken altijd hoe iets wèl kan. Dat betekent niet dat altijd alles mogelijk is. We willen dat initiatieven bijdragen aan de doelen en ambities van de gemeente. Daarom werken we met een helder afwegingskader voor nieuwe wooninitiatieven.
- ☞ Aan alle gemeentelijke locaties wordt gewerkt of ze zit in procedure. Denk aan: Kuukven, Giel Peetershof fase 2, De Pas, etc.
 - ☞ Naast het ontwikkelen van locaties creëren we andere (financiële) instrumenten die een impuls voor woningbouw moeten geven.

Toevoegen van woningen kan door:

- Woning- en kavelsplitsing
- Mantelzorg en pre-mantelzorg
- Herstructureren kanslocaties
- Ontwikkeling nieuwbouwlocaties
- Tijdelijke oplossingen

Woonondersteuner

Voor alle initiatieven op het gebied wonen is de woonondersteuner het eerste aanspreekpunt. De woonondersteuner wijst initiatiefnemers de weg, geeft uitleg over het afwegingskader en ondersteunt bij het verder brengen van het initiatief.

Het kader: De juiste woningen in de juiste aantallen op de juiste plek

Plannen die helpen om de balans op de woningmarkt te herstellen, die voorzien in een behoefte en voldoen aan kwaliteitseisen, kunnen rekenen op onze medewerking. Dit afwegingskader is geen 'toets achter de schermen', maar bedoeld om gemeente, corporaties en ontwikkelaars te motiveren om al in de eerste, prille fase van conceptontwikkeling de juiste keuzes te maken. Door verwachtingen en eisen aan de voorkant helder te hebben, weten ontwikkelaars, corporaties en inwoners waar ze aan toe zijn. Dit zorgt voor enthousiasme, een gedeelde visie en een snellere doorloop.

De belangrijkste kaders voor ontwikkeling:

- Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor de behoefte van morgen: woningen voor ouderen en kleine huishoudens; Met tijdelijke wooninitiatieven kan snel ingespeeld worden op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen. Iedere twee jaar toetsen we de behoefte via een woningmarktonderzoek en stellen we de opgave bij.
- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- We geven de voorkeur aan hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging.
- Nieuwe woningbouwplannen moeten gemiddeld genomen voor 2/3 deel uit betaalbare woningen bestaan, waarvan 30% sociale huur. Per project wordt gekeken naar de behoefte en wat haalbaar is.
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Op de plekken waar gebouwd wordt, is nadrukkelijk aandacht voor een groene leefomgeving. Woningbouw gaat daarom altijd hand in hand met de aanleg van voldoende groen en ontmoetingsplekken met sport- en spelmogelijkheden voor jong en oud.
- Uiteraard wordt elk initiatief getoetst op basis van gemeentelijk beleid (onder andere structuurvisie, bestemmingsplannen (vanaf 2024 het omgevingsplan), stedenbouwkundige visies) en wettelijke verplichtingen, zoals het bouwbesluit en financiële haalbaarheid.

Werken aan een mooier Peel en Maas

Het is belangrijk dat we de achterstand van de woningbouw inlopen en dus woningen toevoegen. We willen echter ook dat onze dorpen karaktervol en aantrekkelijk blijven en hun eigen identiteit behouden. En het liefst willen we dat onze dorpen mooier worden door wat er wordt bijgebouwd. Daarom stellen we eisen aan de kwaliteit van zowel de bebouwing als van de omgeving. Dat doen we niet met een afvinklijstje. Kwaliteit laat zich niet vangen in generieke cijfers, juist omdat ieder plekje in Peel en Maas uniek is.

We krijgen hulp van de deskundigheid van onze eigen adviseur stedenbouw en van de dorpsbouwmeester, die gezamenlijk ook deel uitmaken van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit worden de kwaliteiten van Peel en Maas nader omschreven.

Hoe ver zijn we?

Hoe ver zijn we eigenlijk met het inlopen van de achterstand van de woningbouw? Dat zien we in deze woonagenda. Daarin maken we inzichtelijk wat de behoefte per kern is. Die halen we uit het woningmarktonderzoek. Daarin wordt een voorspelling gedaan van de ontwikkeling en samenstelling van het aantal huishoudens over de komende tien jaren. Daartegenover zetten we de plannen. Dat zijn de plannen van de gemeente zelf en die van derden. Ze variëren van grove ideeën tot plannen die op het punt staan van realisatie.

Elk jaar maken we voor iedere kern de balans op en bepalen we of er acties nodig zijn. Komt er tussendoor een nieuw idee, dan kijken we hoe dit past in het totaal.