Evaluatie woonagenda 2023-2024

gemeente Peel en Maas

Inleiding

Wonen is een belangrijk thema in alle dorpen van Peel en Maas. In elk dorp is er de wens om woningen te bouwen, en zijn er ook mogelijkheden. Ons streven is dat iedereen in Peel en Maas een betaalbare woning vindt. Dit is geen gemakkelijke opgave. In de jaren na de kredietcrisis van 2008 zijn er in Nederland te weinig woningen gebouwd. Hierdoor heeft de woningmarkt een achterstand opgelopen. Deze achterstand lopen we niet zomaar in.

Sinds 2018 is de bouw van woningen in Peel en Maas flink toegenomen. Er zijn zo'n 1.000 nieuwe woningen gebouwd. Toen we begonnen met de woonagenda 2023-2024 waren er tot 2030 zeker nog eens 1.100 woningen nodig.

We zetten in op nieuwbouw, het beter benutten van bestaande woningen en het ombouwen van leegstaande panden naar woningen (herstructureringslocaties). Als gemeente bouwen we zelf geen woningen. Dat doen projectontwikkelaars, woningcorporaties en particuliere bouwers. Wij scheppen de voorwaarden, zodat zij kunnen bouwen.

Bij het bouwen van woningen hebben we nadrukkelijk oog voor de toekomst. We kijken niet alleen waar nu behoefte aan is, maar ook over pakweg 20 of 30 jaar. Woningen bouw je immers voor de komende decennia. We willen dat er fijne woonbuurten zijn, met veel groen en plekken om te spelen, bewegen en sporten. Ook vinden we het belangrijk dat de dorpen in Peel en Maas hun dorpse karakter behouden. Het liefst willen we dat de dorpen mooier worden door wat er wordt bijgebouwd. Daarom stellen we eisen aan de woningen en de omgeving die wordt gerealiseerd. Zo laten we iets moois achter voor de generaties na ons.

Leeswijzer

In de woonagenda 2023-2024 hebben we per kern in beeld gebracht welke plannen, ideeën en kansen er zijn. Dit varieert van grove ideeën tot plannen waarvoor elk moment de schop de grond in kan gaan.

In deze evaluatie geven we eerst een cijfermatig overzicht en trekken we enkele algemene conclusies over de afgelopen twee jaar. Vervolgens gaan we in op de belangrijkste cijfers en conclusies per kern.

De conclusies uit deze evaluatie vormen een basis voor de nog op te stellen woonagenda 2025 en verder. Ook een woningmarktonderzoek dat in 2025 wordt uitgevoerd levert inzichten op voor de nieuwe woonagenda. Dat geldt ook voor ideeën en suggesties die we ontvangen vanuit de dorpen.

Algemene conclusies

Realisatie 2023 en 2024

Bij aanvang van de woonagenda in 2023 zag de situatie er als volgt uit:

Totale opgave	1.130 woningen
Totaal plannen, ideeën en kansen	1.300 woningen
Harde plannen	380 woningen
Zachte plannen en ideeën	754 woningen
Kansen op diverse locaties	128 woningen

Harde plannen zijn planologisch geregeld en kunnen na vergunningverlening gerealiseerd worden. Voor zachte plannen ligt er een positief principestandpunt of bevinden gesprekken zich in een vergaand stadium.

In 2023 zijn 183 woningen gerealiseerd en in 2024 82 woningen. Daarmee zijn er van de totale opgave 265 woningen de afgelopen twee jaar gebouwd. Voor 1.160 woningen zitten er plannen in de pijplijn of zijn nieuw binnengekomen en als kansrijk beoordeeld.

Conclusies

Woningbouw per kern
De woonagenda maakt duidelijk dat er in elke kern een opgave ligt als het gaat om woningbouw. In de ene kern is de opgave groter dan in de andere kern. Als we naar het aantal opgeleverde woningen in de afgelopen twee jaar kijken, valt op dat in de ene kern meer woningen zijn opgeleverd dan in de andere kern. In Panningen gaat het om ruim 100 opgeleverde woningen in twee jaar. In Maasbree (54 woningen), Helden (37 woningen) en Meijel (25 woningen) ligt dit aantal ook hoger. In de andere kernen ligt het aantal opgeleverde woningen lager.

Kijken we naar de plannen die in de maak zijn, dan zien we dat in elke kern een concreet plan in de pijplijn zit. In de afgelopen twee jaar zijn voor meerdere van deze plannen vervolgstappen gezet, bijvoorbeeld door het vaststellen van het bestemmingsplan of een stedenbouwkundig plan. Op de volgende pagina's hebben we de plannen per kern weergegeven onder de kop 'Werk in uitvoering'.

Wel planologisch geregeld, maar nog niet gebouwd
Van de 380 woningen waarvoor de plannen planologisch geregeld waren in 2023 ('harde plannen'), zijn er dus 265 daadwerkelijk gebouwd. Dat betekent dat ruim 100 woningen nog niet gebouwd zijn. Een gedeelte daarvan is inmiddels in aanbouw. Voor de overige plannen geldt dat deze wel geregeld zijn in een bestemmingsplan, maar nog niet tot bouw is overgegaan. Het initiatief hiervoor ligt bij de grondeigenaar of initiatiefnemer. In veel gevallen hebben we contact gehad met de grondeigenaar of initiatiefnemer. Zij geven aan dat de redenen om (nog) niet te bouwen divers zijn, bijvoorbeeld: de bouwkosten zijn op dit moment te hoog of de eigenaar houdt de grond achter de hand voor een toekomstige behoefte.

Grote en kleinere plannen
In de woonagenda 2023-2024 zijn alle plannen opgenomen die op dat moment bekend waren. Dan gaat het om locaties waar één woning gebouwd wordt en ook om grotere woningbouwplannen. Dit hebben we gedaan vanuit het perspectief dat iedere woning telt en alle losse woningen samen ook een opgave invullen. Ook geven we hiermee invulling aan een concrete behoefte, denk bijvoorbeeld aan woning- en kavelsplitsing. Achter iedere woning en ieder plan zit een vergunningsprocedure en vaak ook een planologische procedure. Plannen met meer woningen vragen meer voorbereidingstijd; bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk komt immers meer kijken dan bij de realisatie van een enkele

woning. Daar staat tegenover dat de bijdrage van een nieuwe wijk op de realisatie van de opgave groter is.

Herstructureringslocaties en straatje erbij
In de kaderstelling Ruimte is opgenomen: ‘we voegen woningen (in principe) toe in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties’. Eerder hebben we de herstructureringslocaties in beeld gebracht en eigenaren uitgedaagd om na te denken over een mogelijke toekomstige invulling. Op diverse plekken heeft dit geleid tot mooie plannen. Denk hierbij aan de her-invulling van de voormalige Rabobank-locatie in Panningen, de voormalige basisschool in Koningslust of het Laefplein in Maasbree. In bepaalde gevallen is wonen niet de meest logische invulling.

Alleen inzetten op het toevoegen van woningen in de dorpen en bij voorkeur op herstructureringslocaties levert te weinig woningen op om aan de behoefte te voldoen. Ook sluit het tempo waarin deze locaties beschikbaar komen niet genoeg aan bij de huidige dynamiek op de woningmarkt. Daarom hebben we de afgelopen jaren ook ingezet op fenomenen als ‘bouwen in de wei’ en ‘straatje erbij’, bijvoorbeeld in Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust. Uit een inventarisatie die we op verzoek van de provincie hebben gemaakt, blijkt dat er in Peel en Maas mogelijkheden zijn voor het toevoegen van meer dan 150 woningen via een ‘straatje erbij’, het hoogste aantal in Noord-Limburg.

Plannen van derden en eigen plannen
De afgelopen twee jaar zijn met name woningen opgeleverd van ‘plannen van derden’. Op een aantal locaties ging dat snel: binnen drie jaar van idee naar gerealiseerd of (bijna) start bouw. Dit was onder andere het geval bij Antoniushof in Kessel, Koningsweide in Koninglust, het Laefplein in Maasbree en de appartementen in en bij de Rabobank in Panningen. Bij de plannen die in de maak zijn, zitten ook ‘eigen’ woningbouwplannen, waar we als gemeente zelf de regie hebben.

We zien vaak dat het niet eenvoudig is om tot een sluitende businesscase voor een woningbouwplan te komen. Zaken als aantallen, betaalbaarheid, maar ook parkeren en groen hebben niet zelden een impact op de financiële haalbaarheid van een plan. We denken als gemeente graag mee, maar tegelijkertijd kost dit de nodige ambtelijke capaciteit met het risico dat een plan ondanks alle tijd en energie toch niet verder komt. Regelmatig trekt een initiatiefnemer zich terug en wordt het pand te koop gezet.

We merken ook dat het bij ‘plannen van derden’ lastig blijft om te sturen op woningbouw in het goedkopere segment. Door de eisen waar bouwers aan moeten voldoen en hoge bouwkosten, komt dit onder druk te staan in relatie tot de financiële haalbaarheid van een plan. Het komt dan ook regelmatig voor dat we onder aan de streep concessies moeten doen en toch woningen in het duurdere segment moeten toelaten in het plan.

Bij grotere ‘plannen van derden’ koppelen we een projectleider van de gemeente aan het project. Diegene zorgt voor een integrale afstemming binnen de gemeentelijke organisatie en zorgt voor een centraal aanspreekpunt voor de initiatiefnemer.

Als gemeente hebben we in dit soort vraagstukken niet alleen te maken met de initiatiefnemer. Het algemeen belang en de belangen van omwonenden moeten ook goed in het plan worden meegewogen. We zien kansen als grondeigenaren samen tot een mooi plan komen, waarbij het zoet en het zuur met elkaar wordt gedeeld.

Actieve grondpolitiek
Met het realiseren van woningbouwplannen vullen we plekken in op eigen grond van de gemeente. De eigen gronden die dan nog resteren, worden hiermee schaars. Om ook de komende jaren in te kunnen zetten op eigen woningbouwplannen, passen we actievere grondpolitiek toe. De gemeenteraad heeft in de Begroting 2025 een raamkrediet van € 5 miljoen beschikbaar gesteld voor strategische verwervingen.

Gebiedsgericht werken
We willen vaker gaan werken met gebiedsregie. Hiermee brengen we alle ruimtelijke vraagstukken in een kern in samenhang in beeld en wegen deze tegen elkaar af. Zo ontstaat een ontwikkelstrategie voor het dorp: wat kan op welke plek en wat is daarvoor nodig? Dit gaat overigens over meer zaken dan alleen woningbouw, bijvoorbeeld ook verkeer, openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. In Kessel hebben we een start gemaakt met dit proces. Zowel het dorp als de gemeente hebben hier positieve ervaringen mee opgedaan. Het doel is te komen tot een ontwikkelstrategie voor Kessel. Daarnaast willen we hier ook ervaring mee opdoen die we kunnen gebruiken in andere kernen waar we met gebiedsregie aan de slag gaan.

Woning- en kavelsplitsing
In 2023 en 2024 zijn we aan de slag gegaan met woning- en kavelsplitsing. Na een pilot hebben we de regeling geëvalueerd in samenwerking met Platform 31. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de regeling, waarbij voorwaarden zijn versoepeld en de financiële bijdrage is verlaagd. Ook zijn er nu mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied. De aanpassing van de regeling heeft geleid tot nieuwe aanvragen. Het werken met deze regeling vraagt de nodige ambtelijke capaciteit.

Inzicht en perspectief
Tot slot merken we dat er grote behoefte is aan inzicht en perspectief in wonen. Met de woonagenda hebben we getracht hier duiding aan te geven waarbij per dorp in beeld is gebracht welke plannen er zijn en wat de stand van zaken is. We realiseren ons dat de woonagenda nog onvoldoende inzicht geeft in waarom zaken soms lang op zich laten wachten of wat de strategie is voor de komende tijd om de woningnood aan te pakken. Het woonmanifest dat door de gezamenlijke dorpsoverleggen en werkgroepen wonen aan de gemeente is aangeboden, geeft hier onder andere ook uiting aan. Het vormde in ieder geval een goed vertrekpunt om een gezamenlijke zoektocht naar een vloeiend samenspel in te gaan. Daarnaast is ook het dashboard wonen op de gemeentelijke website ingericht om hier meer inzicht in te geven. De komende periode willen we dit doorontwikkelen naar een dynamisch dashboard.

In aantallen

Behoefte in 2023	252
Gerealiseerd in 2023	8
Gerealiseerd in 2024	0
Plannen in de maak	213
Totaal	**221**
Resterende behoefte	**31**

Werk in uitvoering		
Kuukven fase III en IV	117 woningen	Start bouw in 2025

Conclusie

In Baarlo is de woningbouwopgave groot. Daarom hebben we hier extra op ingezet. Dat heeft in 2023 en 2024 nog niet geresulteerd in veel opgeleverde woningen. Wel is hard gewerkt aan het verder brengen van plannen, onder andere voor de uitbreiding van Kuukven. Dat project gaat binnen enkele jaren leiden tot 117 nieuwe woningen. In 2025 gaat de schop de grond in.

Voor een woningbouwlocatie aan de Bergweg zijn ook stappen gezet. Er is een positief principebesluit genomen. Dit geeft de initiatiefnemer de gelegenheid om het plan verder uit te werken en de verdere procedures te doorlopen.

Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het verleggen van de dijk aan de Hummerenweg in relatie tot het hoogwaterbeschermingsprogramma. Hierdoor komt er ook ruimte voor woningbouw. Hier wordt de komende jaren verder aan gewerkt.

Met deze ontwikkelingen ziet het perspectief voor Baarlo er een stuk positiever uit dan in 2023. Tegelijkertijd blijft de opgave hier groot en zijn plannen nog geen woningen. Daar blijven we de komende jaren op inzetten.

In Baarlo houden veel ruimtelijke ontwikkelingen verband met elkaar. Dit was ook een van de inzichten in de dorpsvisie die door het dorp is opgesteld. Geconcludeerd is dat het maken van een toekomstperspectief met heldere uitgangspunten helpend is bij het maken van keuzes. Dit heeft er onder andere toe geleid dat we als gemeente actief op zoek zijn naar (een) locatie(s) voor een nieuw schoolgebouw en binnensportaccommodatie. Verplaatsing van scholen en/of sporthal kan leiden tot nieuwe kansenlocaties voor woningbouw. Dit geldt ook voor andere locaties in Baarlo.

In Baarlo zijn vergunningen verleend voor de bouw van in totaal 20 woningen, maar grondeigenaren of initiatiefnemers hebben nog geen verdere stappen gezet om tot daadwerkelijke realisatie te komen.

In aantallen

Behoefte in 2023	15
Gerealiseerd in 2023	7
Gerealiseerd in 2024	1
Plannen in de maak	15
Totaal	**23**
Resterende behoefte	**-8**

Werk in uitvoering		
Nelisveld	13 woningen	Voorlopig ontwerp is gereed

Conclusie
De afgelopen jaren zijn de twee nieuwbouwlocaties St. Joseph en de Groene Pijl afgebouwd en opgeleverd. Nu wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Nelisveld. De grond is in eigendom van de gemeente. Het dorp is hier nauw bij betrokken. Dit project levert binnen enkele jaren 13 nieuwe woningen op. Hiermee liggen we in Beringe goed op schema.

Verder liggen er kansen op enkele herstructureringslocaties in het dorp, maar deze plannen zijn nog niet concreet.

Egchel

Aantallen

Behoefte in 2023	**59**
Gerealiseerd in 2023	3
Gerealiseerd in 2024	2
Plannen in de maak	73
Totaal	**78**
Resterende behoefte	**-19**

Werk in uitvoering

Giel Peetershof fase 2a	40 woningen	Omgevingsplan is vastgesteld

Conclusie
In Egchel is de afgelopen twee jaar een beperkt aantal woningen opgeleverd. De initiatiefnemer van Tiny Kepegchel heeft hard gewerkt om van initiatief tot realisatie te komen. Inmiddels zijn de vergunningen verleend en zijn 11 tijdelijke tiny houses in aanbouw of gerealiseerd.

Er wordt gewerkt aan het plan Giel Peetershof fase 2a. In 2025 is het omgevingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan zijn ongeveer 40 woningen voorzien. Het wordt een gevarieerde wijk, met sociale huurwoningen, vrije kavels, tijdelijke woningen en mogelijkheden om te bouwen in CPO. Door procedures in elkaar te schuiven, slagen we erin om in een periode van drie jaar van planvorming tot kavelverkoop te komen. Met de uitbreiding van Giel Peetershof lopen we in Egchel goed op schema.

Grashoek

Aantallen

Behoefte in 2023	**16**
Gerealiseerd in 2023	8
Gerealiseerd in 2024	0
Plannen in de maak	52
Totaal	**60**
Resterende behoefte	**-44**

Werk in uitvoering

Helenaveenseweg	46 woningen	In voorbereiding

Conclusie
In 2023 zijn 8 woningen opgeleverd in het dorpshart. Voor de woningbouwlocatie Wilmach aan de Helenaveenseweg is een nieuw principeverzoek afgegeven voor de bouw van 4 woningen.

Een projectontwikkelaar werkt aan een flink woningbouwproject aan de Helenaveenseweg. Het project wordt door de ontwikkelaar voortvarend opgepakt. De gemeente begeleidt dit project met een projectleider. In overleg is het plan opgehoogd naar 46 woningen. Als dit plan tot ontwikkeling komt, lopen we in Grashoek goed op schema.

Helden

Aantallen

Behoefte in 2023	**89**
Gerealiseerd in 2023	34*
Gerealiseerd in 2024	3
Plannen in de maak	77
Totaal	**114**
Resterende behoefte	**-25**

**Het gaat ook om tijdelijke woningen (tot 2038) bij De Fontein.*

Werk in uitvoering

Locatie basisschool De Pas	20 woningen	Bouw start zodra Buurtcollege is verhuisd

Conclusie
In Helden zijn de afgelopen twee jaar behoorlijk wat woningen opgeleverd, onder andere in Dörper Tore en Weidebos. Verder zijn 13 tijdelijke woningen (tot 2038) gerealiseerd in De Fontein.

Er is een plan uitgewerkt voor de bouw van 20 woningen op de locatie van basisschool De Pas. Zodra het Buurtcollege Maas en Peel verhuist naar haar nieuwe locatie, kan de verdere procedure worden doorlopen en kan de bouw starten. Daarnaast liggen er kansen voor de uitbreiding van Schrames. In Helden bevinden zich ook nog enkele herstructureringslocaties waar kansen liggen. Er zijn door de gemeente positieve principebesluiten afgegeven, maar dit leidt nog niet direct tot een verdere uitvoering van deze plannen.

Verder werkt een initiatiefgroep aan een plan voor de omgeving van de Kesselseweg, het plan De Noaber. Het plan zoals voorgesteld is niet direct passend qua woningbouwprogramma en de manier hoe het is ingepast in de omgeving. Dit hebben we meegegeven aan de initiatiefnemers. Ook elders in Helden liggen er wellicht mogelijkheden voor ‘bouwen in de wei’ of een ‘straatje erbij’. Er is een gedegen gebiedsanalyse nodig om goed zicht te houden op deze plannen en deze in samenhang af te wegen.

Kessel

Aantallen

Behoefte in 2023	112
Gerealiseerd in 2023	7
Gerealiseerd in 2024	2
Plannen in de maak	54
Totaal	**63**
Resterende behoefte	**49**

Werk in uitvoering		
Antoniushof	22 woningen	Bouw is gestart

Conclusie
De afgelopen twee jaar is in Kessel een beperkt aantal woningen opgeleverd. Met de start bouw van Antoniushof en van het woon-zorgcomplex aan het Veersepad komen daar op korte termijn 34 woningen bij. Als de hoogspanningslijn wordt weggehaald, kunnen in Antoniushof nog 5 extra woningen gebouwd worden.

De situatie in Kessel maakt het lastig om snel slagen te maken. Kessel ligt ingeklemd tussen het hoogwatergebied van de Maas aan de oostzijde en de Rijksweg aan de westzijde. In het dorp bevinden zich een hoogspanningslijn en een molen. Dit leidt tot beperkingen in de woningbouwmogelijkheden. In het dorp spelen meerdere vraagstukken die verband houden met elkaar. Het afgelopen jaar hebben we, samen met een werkgroep uit het dorp, deze ontwikkelingen in kaart gebracht. Vanuit gebiedsgericht werken brengt de gemeente de vraagstukken en opgaven verder in beeld en worden deze tegen elkaar afgewogen, om zo de ‘puzzel’ voor Kessel te leggen. De gemeente maakt in dit proces gebruik van de inbreng vanuit het dorp. Dit proces moet leiden tot een ruimtelijk ontwikkelperspectief voor Kessel, waar woningbouw een onderdeel van uitmaakt.

Tegelijkertijd houden we de wens van een groep inwoners van Kessel die graag in CPO woningen zou willen ontwikkelen op het netvlies.

Al met al hebben we in Kessel de komende jaren nog een flinke opgave voor de boeg. Gezien alle ontwikkelingen en beperkende factoren mag deze opgave complex genoemd worden.

Kessel-Eik

Aantallen

Behoefte in 2023	**36**
Gerealiseerd in 2023	0
Gerealiseerd in 2024	0
Plannen in de maak	31
Totaal	**31**
Resterende behoefte	**5**

Werk in uitvoering		
Waterweideweg	17 woningen	In voorbereiding

Conclusie
In Kessel-Eik zijn de afgelopen jaren geen nieuwe woningen gebouwd. In 2023 is daarom een Masterplan Kessel-Eik opgesteld. In dit plan zijn de potentiële woningbouwlocaties in het dorp op een rij gezet en is bekeken waar woningbouw kansrijk is. De eigenaren of initiatiefnemers van de meest kansrijke locaties zijn vervolgens benaderd. Dit heeft geresulteerd in een concreet project dat nu in de maak is: de ontwikkeling van 17 woningen aan de Waterweideweg.

We hebben zelf als gemeente in Kessel-Eik geen gronden in bezit om in te zetten voor woningbouw. Daarmee zijn we voorlopig afhankelijk van ‘plannen van derden’. Deze plannen komen nog niet direct van de grond. Mogelijkheden voor woningbouw zijn planologisch geregeld in het omgevingsplan of er is een positief principebesluit afgegeven, maar dit leidt nog niet tot een vergunningaanvraag om ook daadwerkelijk te kunnen bouwen. Zolang deze plannen niet van de grond komen, ligt er een behoorlijke opgave in Kessel-Eik.

Koningslust

Aantallen

Behoefte in 2023	**10**
Gerealiseerd in 2023	6
Gerealiseerd in 2024	1
Plannen in de maak	26
Totaal	**33**
Resterende behoefte	**-23**

Werk in uitvoering

Koningsweide	18 woningen	Start bouw in 2025

Conclusie
In Koningslust zijn 6 nieuwe woningen gerealiseerd in de voormalige basisschool. De andere 6 woningen zijn in aanbouw. Verder is het plan Koningsweide uitgewerkt, een mooi voorbeeld van een ‘straatje erbij’. De vergunning is verleend en de bouw start in 2025. Hiermee liggen we in Koningslust goed op schema.

Maasbree

Aantallen

Behoefte 2023	127
Gerealiseerd in 2023	39
Gerealiseerd in 2024	15
Gesloopt	-2
Plannen in de maak	108
Totaal	**161**
Resterende behoefte	-34

Werk in uitvoering

Meuleveld	+/- 75 woningen	In voorbereiding

Conclusie
De afgelopen twee jaar zijn in Maasbree woningen gerealiseerd op de woningbouwlocaties In den Bosch en Dörperfeld. Verder is een plan uitgewerkt voor nieuwbouw aan het Laefplein. Met de bouw van 18 woningen en sloop van 2 woningen komen hier 16 woningen bij.

Ondertussen zijn we voor de locatie Meuleveld gestart met de ontwikkeling. Hier kunnen naar verwachting ongeveer 75 woningen gebouwd worden. Het project is onderdeel van een nieuwe werkwijze met als doel de ontwikkeltijd van een woningbouwproject aanzienlijk te verkorten. We werken hierbij samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Hiermee is de verwachting dat de bouw van de woningen in 2028 van start kan gaan, 50% sneller dan gemiddeld in Nederland.

Met de woningbouw aan het Laefplein en het project Meuleveld maken we een flinke slag om te voldoen aan de woningbouwbehoefte in Maasbree. Maar ook hier zijn plannen nog geen woningen en blijft de komende jaren een stevige inzet nodig.

Meijel

Aantallen

Behoefte in 2023	**164**
Gerealiseerd in 2023	17
Gerealiseerd in 2024	8
Plannen in de maak	162
Totaal	**187**
Resterende behoefte	**-23**

Werk in uitvoering

De Hoek II	ongeveer 100 woningen	afhankelijk van stappen initiatiefnemer

Conclusie
In Meijel zijn de afgelopen twee jaar woningen opgeleverd op de locaties Beckers en Jaspers. Om te voldoen aan de behoefte zijn er meer woningen nodig. Er zijn in het dorp enkele herstructureringslocaties waar kansen liggen voor woningbouw. Hiermee wordt ook een verouderde locatie weer toekomstbestendig gemaakt. Deze plannen kennen een lange doorlooptijd en vragen veel tijd en energie in de begeleiding door de gemeente, waarbij het de vraag is of een plan uiteindelijk de eindstreep haalt. We blijven ons inspannen om deze projecten van de grond te krijgen, maar we zijn afhankelijk van de stappen die een initiatiefnemer zet en de medewerking van eigenaren van locaties.

Een plan dat veel woningen kan opleveren in Meijel is de Hoek II. Hier kunnen naar verwachting ongeveer 100 woningen gebouwd worden. We zijn hierbij afhankelijk van de stappen die de projectontwikkelaar zet. Als gemeente begeleiden we dit project met de inzet van een projectleider en spannen we ons in om de bouw van woningen op deze locatie te stimuleren.

In Meijel zullen we de komende jaren hard moeten blijven werken om aan de behoefte te voldoen.

Panningen

Aantallen

Behoefte in 2023	252
Gerealiseerd in 2023	54
Gerealiseerd in 2024	50
Plannen in de maak	265
Totaal	**374**
Resterende behoefte	**-122**

Werk in uitvoering		
Panningen Zuid	ongeveer 140 woningen	In voorbereiding

Conclusie
In Panningen zijn de afgelopen twee jaar meer dan 100 woningen opgeleverd. De VMBO-locatie en het voormalige Rabobank-kantoor aan de John F. Kennedylaan, met daarbij ook nieuwbouw, hebben een mooie nieuwe invulling gekregen. Hetzelfde geldt voor de locatie Theelen aan de Markt. In 2025 worden de laatste woningen op de VMBO-locatie opgeleverd.

In het Ringovenpark en aan de John F. Kennedylaan liggen meer mogelijkheden voor woningbouw, waarbij ook sprake is van combinaties van wonen en zorg. Op de hoek Raadhuisstraat-Patersstraat wordt een nieuwe Aldi supermarkt gebouwd met 13 nieuwe woningen, 4 woningen verdwijnen hierdoor.

Een stevig woningbouwproject is Panningen Zuid. Met het besluit om het Buurtcollege te realiseren aan de andere zijde van de Raadhuisstraat, wordt een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Naar verwachting kunnen hier ongeveer 140 woningen gerealiseerd worden, waaronder 24 zorgwoningen van de Zorggroep. Daarnaast bevinden zich in Panningen enkele herstructureringslocaties waar mogelijkheden liggen voor woningbouw.

Kijkend naar de aantallen, lopen we in Panningen redelijk op schema. Tegelijkertijd vraagt de ‘puzzel’ die we hier moeten leggen de nodige aandacht. Het is wenselijk om grotere en kleinere woningbouwplannen in samenhang te bekijken. Daarnaast raken ook hier de gronden die we als gemeente zelf in kunnen zetten voor woningbouw schaars. Daarom is het ook hier van belang om kansen op het gebied van grondaankopen te benutten.