



WONEN IN NISPEN

PARTICIPATIEAVOND



Voorstellen



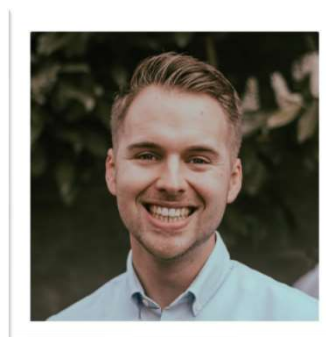
Arwen van Gestel
wethouder



Maud Baselier
projectondersteuner



Kevin van Boxel
communicatieadviseur



Wessel de Beer
projectmanager



Liesbeth Heijmans
senior adviseur



Inhoud

- Aanleiding bijeenkomst
- Wonen in Nispen
- Dilemma's
- Kansen
- Schets sessie

Aanleiding

- Avond in de Geerhoek
- Toezegging Arwen in BN DeStem

“ **Wat wél kan, daar moet uit het dorp zelf een antwoord op komen. Er moet genoeg draagvlak voor ontstaan.** ”

14-11-2022

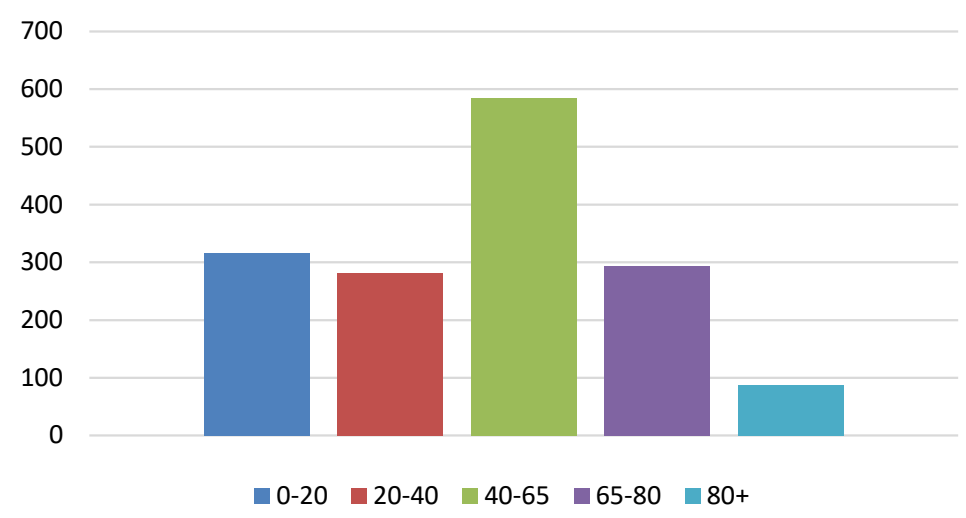
Wonen in NISPEN





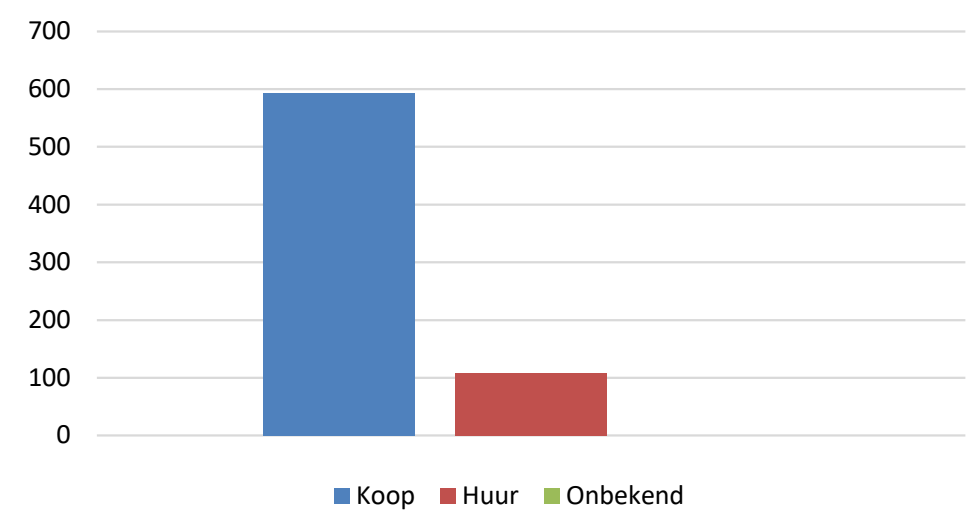
Data wonen NISPEN

Aantal inwoners per leeftijdscategorie



Bron: Data najaar 2022

Aantal woningen koop/huur

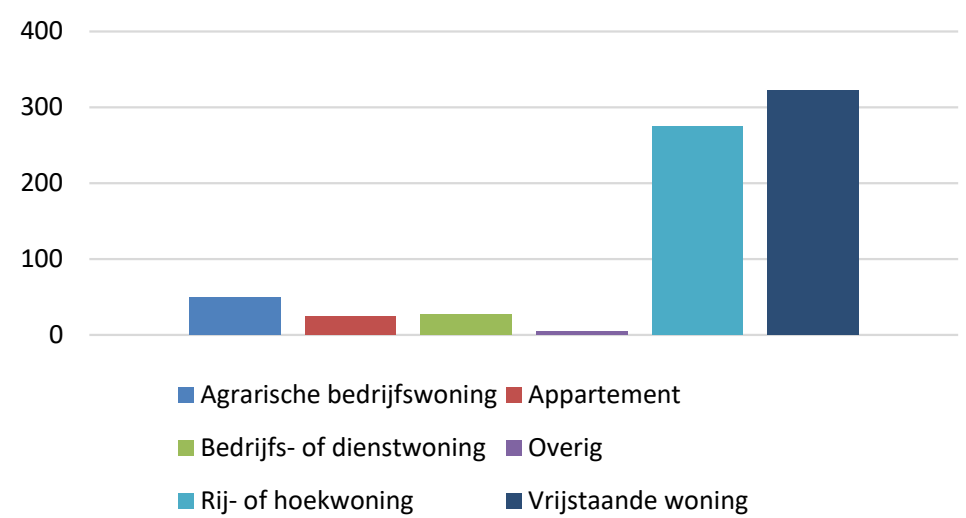


Bron: Data najaar 2022



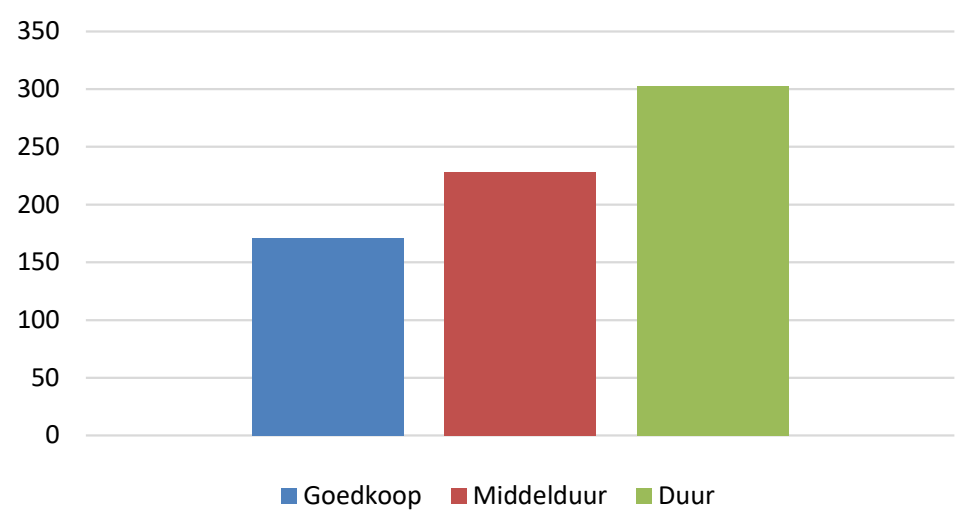
Data wonen NISPEN

Aantal woningen per type



Bron: Data najaar 2022

Aantal woningen per prijsklasse



Bron: Data najaar 2022

Wensen woningzoekenden **NISPEN**



- Soort woningen
 - Starters
 - Doorstroom
 - Vrije kavels
 - Senioren
 - Zorg
- Verder
 - Op niet al te lange termijn
 - Betaalbaar

Dilemma's GEMEENTE



- Procedurevertragende factoren



Omgevingswet

- Implementatie DSO
- Onbekendheid bij nieuwe procedures
- Onzekerheid invoeringsdatum
- Uitgebreide inspraak > geen tijdsinst



Didam-arrest (uitspraak Hoge Raad)

- Gevolgen interpretatie jurisprudentie
- Openbaarmakingsprocedure



Bouwvrijstelling (RvS)

- Uitspraak RvS in het kader van PAS (begin november)
- Verval bouwvrijstelling > bouwstop?

Dilemma's **GEMEENTE**



- Bouw- en andere verdragende factoren



Grondpositie



Afhankelijkheid markt

- Personeel
- Materiaalkosten
- Levertijden



Anderen

- Informeren
omwonenden/stakeholders
- Bredere opgave (bijvoorbeeld
ouderen, aandachtsgroepen,
sociale huur)

Dilemma's **GEMEENTE**



- Specifiek voor Nispen: **WAAR** bouwen?
 - Inbreiden: waar?
 - Uitbreiden: provincie nodig



Kansen

- Woningbouwprogrammering
- Mogelijkheden die zich aandienen
- Gebieden waar provincie verstedelijking 'afweegbaar' acht
- Stimuleringsregelingen

Woningbouwprogrammering



- Tot 2027: bouw van 40 (+ PM) woningen voorzien in Nispen
- <https://raad.roosendaal.nl/documenten/Raadsmededeling/13-2022-woonconvenant-bouwprogrammering-2022.pdf>
- **Nisipa (?)**
 - 2024 (mogelijk later)
 - 10x koopappartementen
- **Pastoor van Spaandonkiaan 10**
 - Niet door gemeente
 - Realisatiedatum onbekend
 - Programma onbekend (PM)
- **Zoekgebied**
 - 2024/2025 (mogelijk later)
 - 30x grondgebonden koop
 - CPO



Mogelijkheden

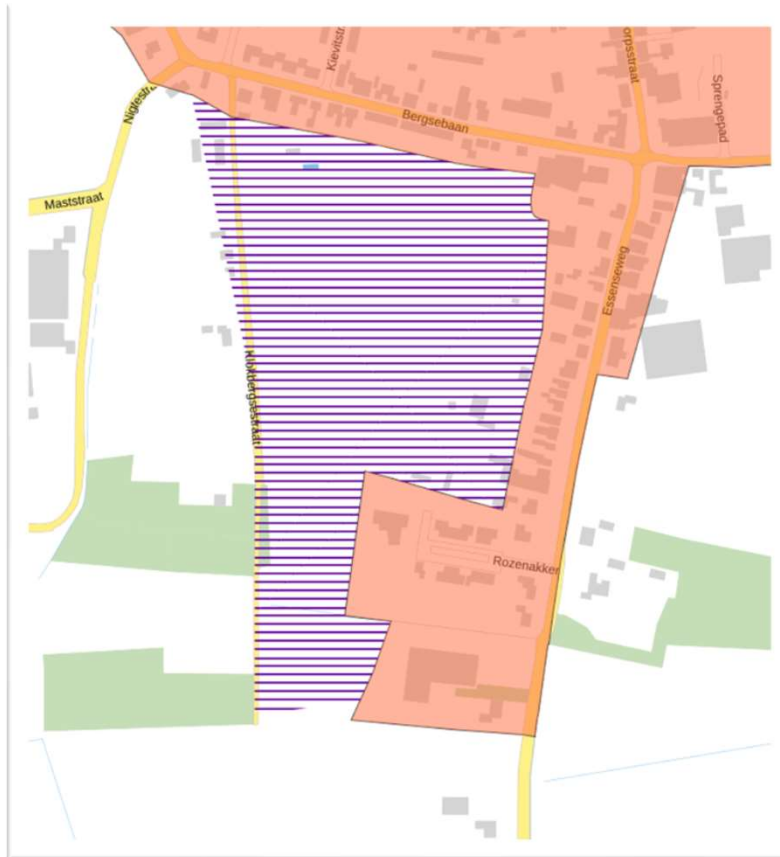
- Nieuwbouw
- Woningsplitsing
- Optoppen
- Beschikbare grond binnen/buiten bebouwde kom
- Mantelzorgwoningen
- Flexwonen



Mogelijkheden

- Reguliere ontwikkeling binnen bestemmingsplan: 8 weken
- Bestemmingsplanprocedure: 6-9 maanden
 - Inclusief zienswijzen: 9-12 maanden
- Tijdelijke afwijking (bv. flexwonen): 8 weken
- **LET OP!** Vaak ook nog trajecten voor- en achteraf

Verstedelijking 'afweegbaar'



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9930.InterimOvrgc-0422/pt_NL.IMRO.9930.InterimOvrgc-0422.xml#NL.IMRO.PT.s45ed75d7-27c0-45a3-ab54-83791e87af35

Stimuleringsregelingen



- <https://svn.nl/gemeente/roosendaal>
- Verduurzamen
- Starterslening
- Hypothecaire stimuleringsregeling
- Verzilverlening



Starterslening

- Koopsom + verbeterkosten en/of energiebesparende voorzieningen woning: **maximaal 70% van de NHG-norm**
- 2022: € 355.000 x 70% = € 248.500
- 2023: € 405.000 x 70% = **€ 283.500**
- Maximaal leenbaar: 20%, tot maximaal € 40.000
- Eerste 3 jaar geen rente



Vragen over de presentatie?
of op een later moment: wonen@roosendaal.nl

A map of the Nispén area with four red pins marking specific locations. A large white brushstroke graphic is overlaid on the map, containing the main title. Street names visible include Bergsebaan, Kozijnenstraat, Lind, Maststraat, Klokbegsestra, Essenseweg, and Toekakkersstraat. A yellow road is labeled '1211'.

Schets sessie

samen aan de slag

14-11-2022

Wonen in NISPEN

19

N26



Dank voor uw bijdrage!