

# Tijmveld Oude plannen met maximale gronduitgifte



# Tijmveld bomenpark met wonen te gast



Slechts 15% uitgeefbaar

Normaal 65-70%



## 1. Tijmveld als onderdeel van de opgave modulair bouwen in Meierijstad

## 2. Duur van 40 jaar

## 3. Bestuurlijke besluitvorming door college en raad moet nog plaatsvinden

## 4. Waarom modulair bouwen in Meierijstad?

- De druk op de woningmarkt is nog steeds groot
- Aantal woningzoekenden van huurwoningen neemt toe, maar het aantal vrijkomende huurwoningen daalt
- Realisatie van reguliere woningen kost tijd en is vaak complex



## 5. Modulair bouwen, wat is dat:

- Modulair bouwen = korte bouwtijd door '2D' of '3D' in de fabriek voor te bereiden
- Lange levensduur
- Kwalitatief goede woningen
- Huurcontracten voor de duur van de vergunning en exploitatieperiode van maximaal 40 jaar
- De woningen zijn bedoeld voor reguliere woningzoekenden

## 6. Welke planologische procedure:

- Omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan (BOPA):
  - *Integraal team waar alle vakdisciplines aansluiten voor planontwikkeling. 12 wkn*
  - *8 wkn beoordeling*
  - *6 wkn ter inzage voor zienswijzen, beroep en bezwaar.*



Tabel 1: Woningbouwprogramma

Segment	Woningtype	Aantal
Sociale huur	Appartementen	30
	Benedenwoningen	7
	Bovenwoningen	14
Middenhuur	Appartementen	8
	Nog te bepalen (appartement of maisonnette)	8
Middeldure huur	Appartementen	19
	Nog te bepalen (appartement of maisonnette)	10
	Grondgebonden	18
Dure koop	Grondgebonden woningen	12
<b>Totaal</b>		<b>126</b>

middenhuur

area 40%  
Laat wonen leven



Rabo SmartBuilds

50%

10%



## Rabo SmartBuilds: voor wie?

- Gemiddelde verkoopprijs Q4 2023 € 434.000
  - Hiervoor is nodig: minimaal € 90.000 bruto (gezins)inkomen
  - bruto maandlast +/- € 2.000
- Sociale huurwoningen:
  - Huurtoeslaggrens tweepersoons huishouden € 52.671,-
  - Minimumloon € 27.500 per jaar per persoon



- Middensegment Rabo SmartBuilds 1-2 x modaal
  - Doelgroep: van starters tot senioren
  - Afhankelijk van regionale vraag
- Duurzaam gemengde wijken
  - Rabo SmartBuilds vanaf liberalisatiegrens, van € 880 tot € 1.100
  - Onder liberalisatiegrens door woningcorporatie
  - Gedelegeerd of samen ontwikkelen
  - Gezamenlijk draaiboek en projectteam



## Wat is de huurprijs?

De sociale huurwoningen vallen in het zogenaamde gereguleerde huursegment tot EUR 879,66 (prijspeil 2024).

De vrije sectorhuurwoningen vallen in het zogenaamde middenhuursegment.

Huurprijs ligt tussen EUR 879,66 tot ongeveer EUR 1.150. De exacte huurprijzen worden in een later stadium bekend gemaakt.

## Hebben de woningen een eigen buitenruimte?

Eigen terras/balkon voor woningen boven 50m<sup>2</sup>

## Hebben alle woningen een eigen parkeerplek?

Gemiddelde norm van 1,4 p.p. per woning

## Hoe groot zijn de woningen?

Er komen verschillende typen woningen met verschillende afmetingen.

- *De woningen die Area verhuurt variëren tussen 46 en 67 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.*
- *De woningen die Rabo SmartBuilds verhuurt variëren tussen 63 en 78 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.*



## Thema's stedenbouw voor nu en de toekomst:

**Gemeenschappen creëren:** Waar kom je thuis, waar voel je je thuis: 'thuis voelen' bij de plek en de mensen in de buurt.

**Ontmoeting:** Kom ik mijn buren tegen; faciliteren en ontwerpen van logische en natuurlijke ontmoetingsplekken op verschillende schaalniveaus; Veghel, de buurt, mijn eigen straat, galerij, gezamenlijk dakterras of hofje.

**Tijdelijk bouwen voor 40 jaar hoe?**(daarna afname bevolking) licht, biobased materialen, modulair. CO2 en energieneutraal en lage stikstof uitstoot.

Projecten in Eindhoven, Den Bosch, Rosmalen, Breda, Oss etc.

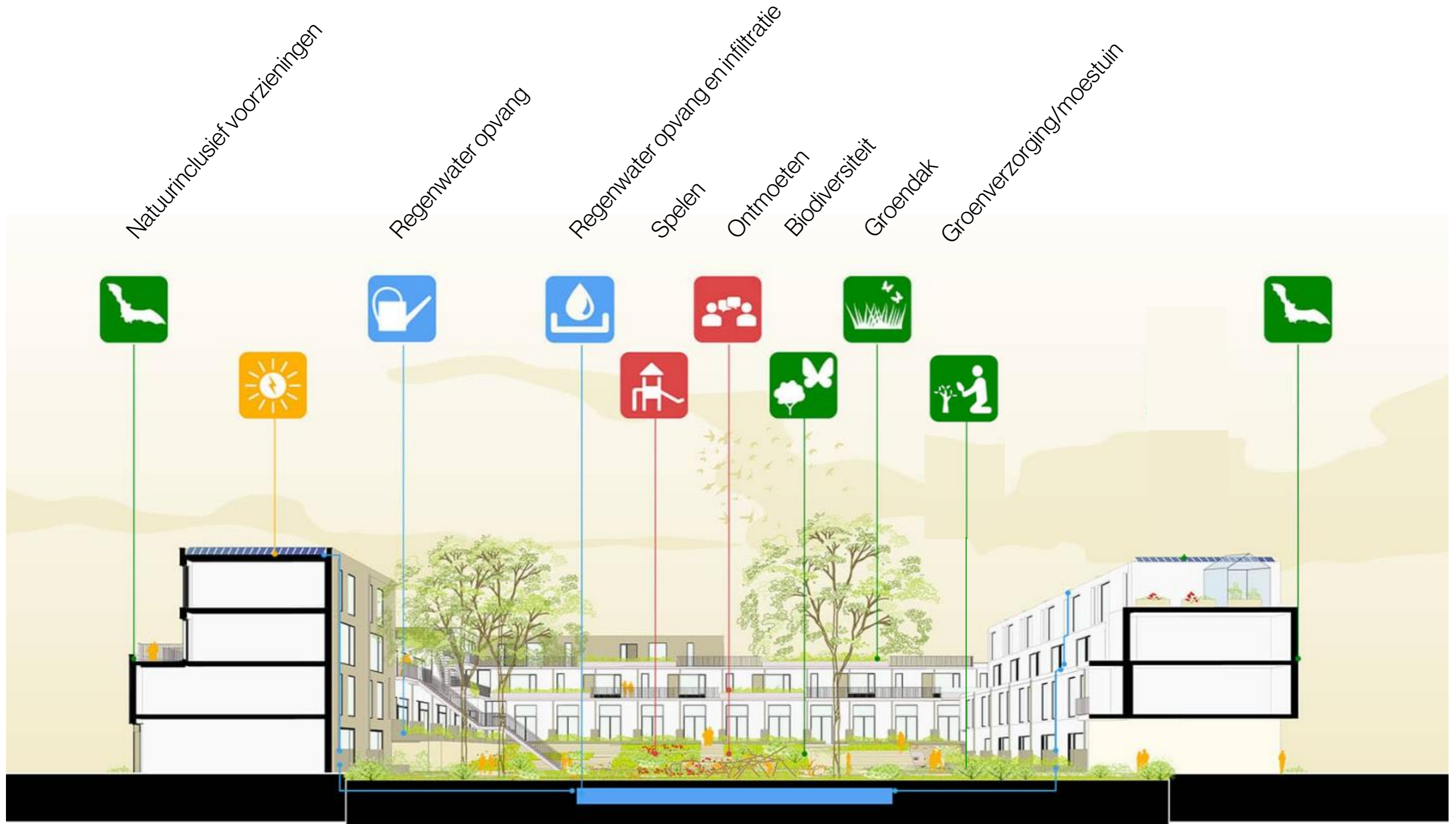
**Grijpt ook Veghel deze kans?**



# Referentie Stadionstraat Breda



Referentie: activiteiten in relatie tot groen, water en energie



# Referentie Stadionstraat Breda



Referentie. Inrichting waterval groen en activiteiten plateau's : ruimte voor groen, beleving en ontmoeting



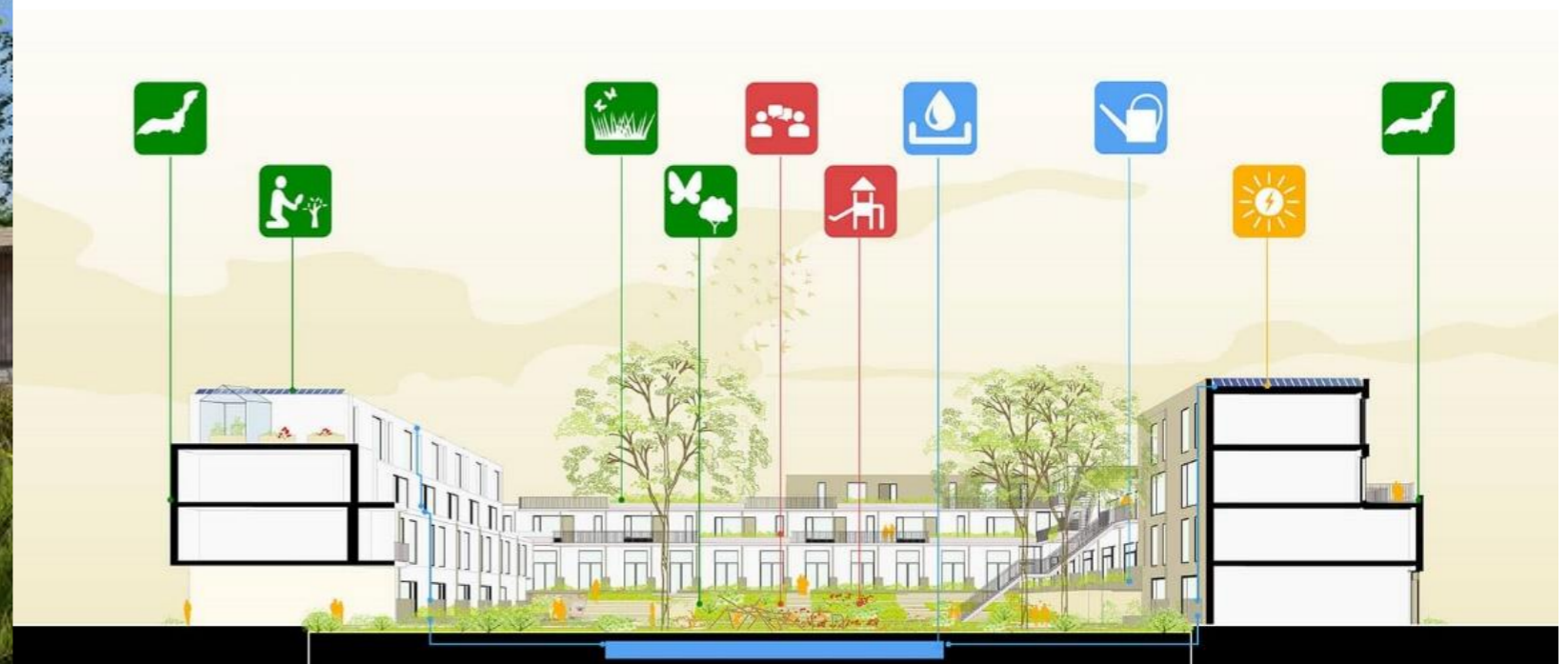
# Referentie beelden Tijnveld



# Referentie beelden Fruittuin



# Referentie beelden Bundershof



# Referentie beelden Weihof

