



GEMEENTE STEENBERGEN

WOONONTWIKKELINGEN
2019

1. Inleiding

Dit document geeft inzicht in de ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in 2019.

Bij de achtergronden wordt inzicht gegeven in de beleidsmatige aspecten van het wonen in 2019 op de diverse bestuurlijke schaalniveaus, provinciaal regionaal en lokaal.

Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de loop der bevolking, groei van de bevolking verhouding in leeftijdscategorie. Dit inzicht vormt de basis voor het woonbeleid.

Er wordt vervolgens inzicht gegeven in de leegstand en het aantal te koopstaande woningen en het gebruik van de startersleningen en stimuleringsleningen in 2019.

Tenslotte vindt u informatie over het aantal opgeleverde woningen in 2019 en de voortgang van de lopende woningbouwplannen. Alle gegevens zijn gebaseerd met uitzondering van de te koopstaande woningen op de eigen gemeentelijke administratie.

2. Achtergrond

Ontwikkelingen provinciaal beleid

In september 2017 is door de provincie de agenda Wonen vastgesteld. In 2018 en 2019 is dit beleid verder concreet uitgewerkt binnen de bestuurlijke en ambtelijke overleggen in de verschillende provinciale subregio's.

Sinds 2018 is de huisvesting van arbeidsmigranten een apart thema. Primair blijft de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten liggen bij gemeenten en werkgevers. De provincie heeft vooral een aanjagende en stimulerende rol in het realiseren van voldoende adequate huisvesting. In overleg met gemeenten in de diverse subregio's kan de provincie zorgen voor betere randvoorwaarden. In 2019 zijn er geen wijzigingen vastgesteld in het provinciale woonbeleid.

Regionale samenwerking gemeenten

De gemeente Steenbergen maakt qua wonen onderdeel uit van de subregio West. Ook de gemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Tholen maken hiervan onderdeel uit.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste regionale punten voor 2019:

1. De jaarlijkse afspraken over de nieuwbouwplannen binnen de regio zijn geactualiseerd en afgestemd conform de Verordening ruimte van de provincie.
2. Er is door elke gemeente inzicht gegeven in leegstaande bedrijfsgebouwen die mogelijk kunnen worden omgevormd naar woningbouwlocaties.
3. Huisvesting arbeidsmigranten.
Het thema huisvesting arbeidsmigranten speelt in elke gemeente in de subregio. Afgesproken is dat iedere gemeente zich maximaal zou inzetten om de problematiek op te lossen en zijn bijdrage zou leveren. Met uitzondering van de gemeente Rucphen is iedere gemeente een proces opgestart om tot beleid te komen of is er in 2019 al daadwerkelijk beleid vastgesteld. De gemeente Steenbergen heeft zijn beleid vastgesteld op 30 januari 2020.
4. Gezamenlijk met de in het gebied actieve woningstichtingen is er in de regio west + een aantal gemeenten in Zeeland een woningmarktonderzoek en betaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.
5. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het aantal standplaatsen en woonwagens in de gemeenten. Tevens vindt er kennisuitwisseling plaats nu dit thema nadrukkelijk op de agenda staat. De gemeente Steenbergen loopt duidelijk voorop in de regio maar ook

landelijk. Wij zijn één van de eerste gemeenten die beleid hebben vastgesteld waarbij rekening is gehouden met de uitspraak van de ombudsman in het kader van de rechten van de mens waar het betreft deze doelgroep (woonwagengebeleid 2019 vastgesteld in de raadsvergadering van 18 april 2019). In 2020 zal nader bekeken worden of de samenwerking met gemeenten in de regio verder wordt geïntensiveerd.

Regionale prestatieafspraken Brabantse Wal gemeenten + Tholen

In december 2016 zijn de regionale prestatieafspraken ondertekend tussen de Woningstichting Stadlander, Woonkwartier en Woensdrecht, de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Woensdrecht en Tholen en alle binnen het grondgebied van de betrokken gemeente actieve huurdersverenigingen.

De prestatie-afspraken zijn verwerkt in een regionale werkagenda en een individuele jaarschijf per gemeente. Er zijn afspraken gemaakt op de onderwerpen die betrekking hebben op de sociale huurwoningvoorraad, zijnde beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, sociaal maatschappelijke opgaven en zorg en inzet in wijken, kernen en buurten. Hieronder worden de belangrijkste resultaten in 2019 weergegeven. De meeste afspraken uit de jaarschijf zijn gehaald of nagekomen. De jaarschijf 2019 voor de gemeente Steenbergen is voor de volledigheid bijgevoegd.

Beschikbaarheid:

De kernenvisies waarin richting wordt gegeven aan de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad per kern voor de periode tot en met 2030 zijn niet in 2019 vastgesteld conform afspraak. Dit zal alsnog dienen te gebeuren.

Het regionaal woningmarktonderzoek en het regionale betaalbaarheidsonderzoek zijn uitgevoerd. De onderzoeken zullen worden gebruikt als input voor de kernenvisies.

Betaalbaarheid

De huurverhogingen van de betrokken corporaties zijn beperkt.

De afspraken op het gebied van het terugbrengen van de goedkope scheefheid (=mensen met een te hoog inkomen wonen in een te goedkope huurwoning) en de minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor de primaire doelgroep zijn nagekomen.

Het beleidsplan schuldhulpverlening is in 2019 vastgesteld.

Kwaliteit en duurzaamheid

De prestatie-afspraken zoals die gemaakt zijn op dit punt zijn door de vaststelling van het klimaatakkoord achterhaald en moeten geactualiseerd worden. Nieuw beleid, en op basis hiervan nieuwe prestatieafspraken, is noodzakelijk. Belangrijk punt van aandacht is de betaalbaarheid, niet alleen voor de huurders maar ook voor de woningeigenaren met een lager inkomen in de gemeente.

De visie energie en ruimte is vanwege de coalitiecrisis over windpark Karolinapolder niet in 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het pilot project woningisolatie Zaagmolen/ Korenmolen in Dinteloord van Woonkwartier waarbij sprake is van rijwoningen met gemengd bezit (gedeeltelijk sociale huurwoningen en gedeeltelijk koopwoningen) is niet doorgegaan. De kosten voor de particulieren waren te hoog waardoor zij zijn afgehaakt. Het wordt nu enkel een project waarbij de sociale huurwoningen worden geïsoleerd.

Sociaal maatschappelijke opgave en zorg

Per 1 januari 2021 komt de huidige centrumgemeenteconstructie voor de uitvoering van beschermd wonen te vervallen. Voor maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg is de datum naar achter geschoven en wordt nu gesproken over 2026. In regionaal verband (Brabantse Wal gemeenten + Rucphen Roosendaal en Halderberge) is in 2018 een start gemaakt met de voorbereidingen middels een plan van aanpak. Uw raad zal eind 2020 geïnformeerd worden over de stappen die voor beschermd wonen gezet moeten worden.

In 2019 is de provinciale taakstelling voor de huisvesting statushouders niet gehaald. Het streven is erop gericht om in 2020 de achterstand in te halen.

Leefbaarheid

Het leefbaarheidsonderzoek Lemon is in 2019 gemeentebreed uitgevoerd. Over het geheel gezien werd er positiever gescoord dan 3 jaar geleden. De geënquêteerde bewoners van de gemeente gaven een 7,6 voor de leefbaarheid als geheel en een 6,0 voor de rol van de gemeente hierin. Het is de eerste maal dat de rol van de gemeente met een voldoende wordt beoordeeld. Het onderzoek richtte zich op de volgende vier hoofdthema's

1. De fysieke leefomgeving
2. De sociale leefomgeving
3. Ongenoegens
4. Veiligheid

Gemeente breed gezien werd er ten opzichte van het vorige Lemononderzoek in 2016 significant beter gescoord op de volgende deelonderwerpen

- Prijs-kwaliteit verhouding woningen
- Zorg-en medische voorzieningen
- Overlast (gebrek aan)
- Veiligheidsgevoel.

Er is echter nog wel een aantal punten die aandacht vragen in het te voeren beleid van de komende jaren omdat deze een score hadden onder de 6.

Het gaat hierbij o.a. over:

- Speelvoorzieningen (gemeentebreed)
- Het openbaar vervoer in de kleine kernen (aanbod en bereikbaarheid)
- Zorgaanbod in Kruisland.
- Groenvoorzieningen in Kruisland (onderhoud en aanbod).
- Aanbod wijkcentrum/buurt/dorpshuis Steenberg.

Specifiek waar het betreft de afspraken vallend over leefbaarheid willen we hierbij melden het succes van buurtbemiddeling dat ook in 2019 net als in 2018 is voortgezet.

Gemeentelijk beleid (Woonvisie)

In maart 2015 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. De gemeentelijke woonvisie van 2015 is opgesplitst in 4 onderdelen,

- De bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw
- Woonomgeving en voorzieningen
- Huisvesting buitenlandse werknemers

De gemeentelijke woonvisie is niet meer actueel. Dit wil echter niet zeggen dat het woonbeleid niet meer actueel is. Ten aanzien van de nieuwbouw heeft de gemeenteraad bij de herziening van de structuurvisie in de raadsvergadering van 26 september 2019 ingestemd met het aanwijzen van locaties waar nieuwbouw van woningen kan plaatsvinden.

Ten aanzien van woonomgeving en voorzieningen zijn nieuwe accenten gelegd op basis van de resultaten van het uitgevoerde Lemononderzoek. Voor zover hiervoor extra middelen noodzakelijk zijn wordt dit meegenomen bij de vaststelling van de begroting.

Waar het betreft de huisvesting van buitenlandse werknemers is het beleid geactualiseerd door de vaststelling van de beleidsnota arbeidsmigranten op 30 januari 2020.

Ten slotte is in de raadsvergadering van april 2019 het gemeentelijk woonwagengebeleid vastgesteld. Dit was o.a. noodzakelijk vanwege het advies van de ombudsman in het kader van de rechten van de mens en het naar aanleiding hiervan aangepaste rijksbeleid.

Bovengenoemde punten zullen in een nieuw te maken woonvisie een plaats krijgen.

Wat nog ontbreekt is een actueel beleid inzake de bestaande woningvoorraad. Wij zijn momenteel met de woningstichting Stadlander en Woonkwartier in gesprek om hier in ieder geval waar het betreft de sociale huurwoningvoorraad nader vorm aan te geven. Dit zou dan een plaats dienen te krijgen in de eerder genoemde kernvisies. Ook de kwaliteit van de bestaande particuliere koopwoningvoorraad is echter belangrijk en hierover dient nog actueel beleid te worden vastgesteld. Het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek en betaalbaarheidsonderzoek vormen een goede basis om dit beleid verder vorm te geven in een geactualiseerde Woonvisie. Dit beleid zal ook goed moeten worden afgestemd op/met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Het gaat hier dan om twee zaken te weten:

- Isolatie van woningen (besparingsdoelstelling opgenomen in de nog vast te stellen energiemix).
- De op te stellen transitievisie warmte (uitgangspunt hierbij is dat ook bestaande woningen op termijn van het gas af moeten).

3. Overwegingen

Loop der bevolking

De bevolking is in 2019 afgenomen met 638 personen tot een aantal van 24439 inwoners. Een negatief migratiesaldo van 601 personen en een negatief geboortesaldo van 37 personen.

Per kern zijn de groei/krimpcijfers in 2019 als volgt:

Kern	Saldo groei/krimp bevolking
Steenbergen	+ 138
Welberg	-/- 813
Kruisland	+ 9
De Heen	+ 2
Dinteloord	+ 86
Nieuw-Vossemeer	-/- 60
totaal	-/- 638

De groei van de bevolking in Steenbergen en Dinteloord is het gevolg van de toename van de woningbouwproductie in 2019.

Het lijkt net of er een afname is van de bevolking door een negatief migratiesaldo maar dit is puur administratief. In werkelijkheid is het migratiesaldo juist positief. Op de locatie Stella Maris in Welberg kunnen volgens de verleende vergunning maar 400 mensen wonen. Per 1-1-2019 stonden er hier 1644 mensen ingeschreven. Per 1-1-2020 stonden er 828 ingeschreven. Dit

betekent dus dat er nog steeds meer mensen staan ingeschreven in Stella Maris dan dat er daadwerkelijk kunnen wonen. Dit is mogelijk doordat wij verplicht zijn op grond van de landelijke wetgeving om mensen in te schrijven zelfs als mensen hier volgens regelgeving zoals een verleende vergunning of het bestemmingsplan niet mogen wonen.

De afname van het aantal mensen in Nieuw-Vossemeer, die in 2018 ook al aanzienlijk was, is het gevolg van het succesvol handhaven op Sunclass bungalowpark tegen permanente bewoning. Waardoor mensen zich uitschrijven ter plaatse.

Om een betrouwbaarder beeld te krijgen van de groei of krimp van de bevolking van de afgelopen jaren zijn de bevolkingscijfers vergeleken met de stand per 31-12-2013. Dit was het jaar dat er nog geen vervuiling was in het systeem waar het betreft de locatie Stella Maris. Toen bedroeg het bevolkingsaantal 23379. Per 1-1-2020 bedraagt de bevolkingsomvang in werkelijkheid, uitgaande van het maximale toegestane aantal op Stella Maris van 400, in totaal 24011 personen. Nog steeds een behoorlijk groei van 632 maar niet zo veel als de officiële cijfers de afgelopen jaren aangaven. Een groei die ook na correctie grotendeels het gevolg is van de toename van buitenlandse migratie (arbeidsmigranten).

Door de afname van het aantal ingeschreven arbeidsmigranten is het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 20>30 procentueel gedaald.

De vergrijzing neemt ook weer verder toe. Op 1-1-2000 was 13,73% van de Steenbergse bevolking ouder dan 65 jaar. 20 jaar later is dit 21,73% van de totale bevolking in de gemeente. In de tabel hieronder ziet u de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in de gemeente in de afgelopen jaren weergegeven

Tabel: procentuele ontwikkeling leeftijdsopbouw in de afgelopen jaren

	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0>20	23,59	23,42	22,5	20,56	20,18	19,76	19,25	18,91	19,24
20>30	10,6	8,85	9,52	11,21	10,97	11,92	12,71	12,76	11,33
30>50	32,7	31,78	28,36	25,34	24,75	24,75	24,9	24,83	24
50>65	19,35	21,31	22,77	22,84	23,4	23,03	22,66	22,71	23,7
65>	13,73	14,55	16,85	20,05	20,7	20,8	20,48	20,79	21,73%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

In totaal staan er, los van Stella Maris, op 18-03-2019 het volgende aantal personen ingeschreven met een Poolse of Roemeense Nationaliteit per kern in de gemeente:

Steenbergen/Welberg: 251 personen

Nieuw-Vossemeer: 80 personen

Kruisland: 71 personen

Dinteloord: 119 personen

De Heen: 4 personen

Tabel: Leeftijdsopbouw procentueel per kern per 1-1-2020

	Steenbergen incl. Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw- Vossemeer	Welberg	De Heen
0>20	18,56	20,79	20,69	17,42	14,56	20,97
20>30	12,59	9,26	9,65	11,13	22,82	10,39
30>50	23,97	24,68	24,27	22,83	34,94	20,97
50>65	22,73	23,68	25,41	26,15	17,77	30,11
65>	22,15	21,59	19,98	22,47	9,91	17,56
	100 %	100%	100%	100%	100%	100%

Het afwijkende percentage in de leeftijdscategorie 20>30 in Welberg wordt verklaard door de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in Stella Maris. In bovenstaande tabel is uitgegaan van de officiële cijfers. In de leeftijdscategorie boven de 65 valt het lage percentage in De Heen, Welberg en in iets mindere mate Kruisland op. Dit is het gevolg van het ontbreken van specifieke zorginstellingen/locaties in deze kernen.

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen is afgenomen ten opzichte van vorig jaar zie onderstaande gegevens.

Leegstaande woningen	Aantal woningen
1-1-2010	347
1-1-2011	412
1-1-2012	452
1-1-2013	414
1-1-2014	428
1-1-2015	417
1-1-2016	413
1-1-2017	464
1-1-2018	428
1-1-2019	455
1-1-2020	446

Ondanks de gespannen woningmarkt blijft het aantal leegstaande woningen vrij hoog. Een gedeelte hiervan wordt in de praktijk bewoond door arbeidsmigranten die niet staan ingeschreven.

Te koop staande woningen per 24-03-2020

Tabel: te koop staande woningen (op basis van internetsite funda) In tegenstelling tot voorgaande jaren geselecteerd op basis van vraagprijs:

Te koop Bestaand	Steenbergen, incl.Welberg	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen	totaal
>€ 200.000, -	16	0	0	4	0	20
€ 200.000, - > € 300.000, -	13	3	4	1	3	24
>300.000, -	29	12	11	3	5	59
totaal	58	15	15	8	8	103

Te koop nieuwbouw, incl.kavels	Steenbergen	Dinteloord	Kruisland	Nieuw-Vossemeer	De Heen	totaal
>€200,000,-	2	0	0	0		2
€ 200.000,- > € 300.000,-	6	3	2	0		11
>€ 300.00	10	7	2	16		31
totaal	14	10	4	16	0	44

Het aantal te koop staande woningen is 148. Ten opzichte van 1-1-2019 is het aantal te koopstaande woningen licht toegenomen. Toen was het aantal te koopstaande woningen 134 en per 1-1-2018 was het 197. In november 2015 bedroeg dit aantal nog 412. Wat vooral zorgen baart is het aantal te koop staande woningen onder de € 200.000, -. Alleen in de kernen Nieuw-

Vossemeer en Steenbergens is hiervoor aanbod. In de andere kernen ontbreekt dit aanbod in het geheel. Het recent vastgestelde beleid betreffende de huisvesting van buitenlandse werknemers, die vooral in het goedkope segment zijn gehuisvest, kan op termijn een belangrijke bijdrage leveren om dit aanbod te vergroten. In het raadsbesluit heeft u aangegeven dat alle buitenlandse werknemers die gehuisvest zijn in woningen, die geen huishouden vormen niet langer in de reguliere woningvoorraad mogen wonen. Dit mocht al vele jaren niet, maar nu zal er in de komende tijd ook daadwerkelijk actie worden ondernomen. Nieuwbouw kan ook een bijdrage aanleveren om het aanbod aan goedkope koopwoningen uit te breiden. In het plan Buiten de Veste fase 3 in Steenbergens richten wij ons dan vooral ook op de goedkope koop.

Startersleningen

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019
Verstreekte startersleningen	9	20	17	30	13

De stijging in 2018 viel onder andere te verklaren uit het feit dat de maximale koopprijs van een woning om in aanmerking te komen voor een starterslening in 2018 verhoogd is van € 174.000, - naar € 184.440, -. Door de sterke stijging van de huizenprijzen in het afgelopen jaar is het aanbod aan goedkopere koopwoningen afgenomen en is het aantal startersleningen in 2019 toch weer gedaald.

Stimuleringslening

In de raadsvergadering van mei 2018 is door uw raad besloten om de stimuleringslening te introduceren. Dit is een lening voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, levensloopbestendigheidmaatregelen en veiligheidsmaatregelen aan de woning. De oude duurzaamheidslening is nu dus ondergebracht bij deze stimuleringslening. In 2018 zijn er 8 duurzaamheidsleningen verstrekt en 9 stimuleringsleningen. In 2019 zijn er 46 stimuleringsleningen verstrekt. Er is dus sprake van een behoorlijk groei. Alle leningen zijn aangevraagd ten behoeve van duurzaamheidsinvesteringen.

Woningbouwproductie

In 2019 zijn er 108 nieuwbouw woningen opgeleverd en 5 woningen gesloopt. In totaal komt het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad dan te liggen op 103. Dit is meer dan het gestelde doel van oplevering tussen de 70-100 woningen per jaar. De nadruk voor de nieuwbouw in de komende jaren zal zich vooral dienen te richten op betaalbare woningen in de koop- en de huursector. In de huidige plannen zit toch ook nog wat duurdere woningbouw. Gelet op de hier weergegeven cijfers is dit aanbod van duurdere woningen dus onvoldoende afgestemd op de vraag naar goedkopere woningen.

Woningbouwplanning in relatie tot de provinciale woning behoefteprognoses

De woningbouwprognoses van de provincie van 2017 zijn leidend waar het betreft de planning. Deze prognoses gaan uit van migratiesaldo o. Bovenop deze prognoses is regionaal afgesproken dat de gemeente Steenbergens met 300 woningen in verband met de aanwezigheid van het bovenregionale bedrijventerrein en glastuinbouwgebied Agro Food cluster Nieuw-Prinsenland. De provincie heeft in haar prognoses rekening gehouden met een hoog en een laagscenario. Voorlopig gaan we nog uit van het hoge scenario. Het hoge scenario wil zeggen een scenario met hoge economische groei. Het lage scenario gaat uit van een lage economische groei. In onderstaande tabellen staat de geraamde woningbehoefte uitgaande van het hoge scenario weergegeven in relatie tot de zogenaamde harde plancapaciteit (=plan capaciteit waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld) en het streefcijfer voor de te bouwen woningen voor de periode

tot 1-1-2030. De harde plancapaciteit is een bestemmingsplan dat geldt maar waar nog geen woningen zijn gebouwd.

Geraamde woningbehoefte per 1-1-2030	
Geraamde woningbehoefte hoogscenario 1-1-2030	10865 woningen
Extra woonbehoefte vanwege AFC Nieuw-Prinsenland	300 woningen
Totaal streefgetal 1-1- 2030	11165 woningen

Te bouwen aantal woningen tot 2030	
Totaal geraamde woningbehoefte tot 2030	11165 woningen
Omvang woningvoorraad per 1-1-2020	10435 woningen
Totaal streefgetal tot 2030	730 woningen

Geplande ruimte voor nieuwe initiatieven woningbouw	
Te bouwen aantal woningen tot 2030	730 woningen
Harde plancapaciteit per 1-1-2020	482 woningen
Totaal streefgetal nieuwe bestemmingsplannen woningbouw tot 2030	248 woningen

Onderstaand wordt inzicht gegeven in de voortgang van de lopende bouwprojecten in de gemeente per kern.

Voortgang bouwprojecten

HARDE PLANNEN KERN STEENBERGEN (plannen waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld)

Couvingepark:

Het plan Couvingepark is gedeeltelijk opgeleverd. In 2010, 2011 en 2012, 32 woningen in 2018, 7 woningen en in 2019 zijn 13 woningen opgeleverd. Stadlander heeft een gedeelte in bezit en zal in 2020 zijn plannen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen verder uitwerken. Helaas is de verkoop van de laatste fase van Couvingepark nog niet opgestart vanwege een privaatrechtelijk geschil in de v.o.f. van de ontwikkelende partij.

Buiten de Veste

Het totale plan Buiten de Veste voorziet in de bouw van maximaal 270 woningen. 52 woningen zijn langer geleden al opgeleverd. In 2018 zijn 10 woningen opgeleverd (twee onder één kapwoningen). In 2019 zijn 16 levensloopbestendige woningen opgeleverd, 19 eengezinswoningen in de particuliere huur en één vrijstaande woning. Voor 2020 wordt de oplevering verwacht van 18 twee onder één kappers en 23 luxe appartementen. Er zijn ook nog acht patiowoningen (levensloopbestendig) in de planning opgenomen en de bouw van 20 goedkope huurappartementen/studio's die waarschijnlijk in 2021 worden opgeleverd.

Voor fase 3 staan 14 sociale huurwoningen (rijwoningen), 15 rijwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap, 10 goedkope koopwoningen onder de € 200.000,-, 12 twee onder één kapwoningen en 5 vrijstaande woningen gepland. De realisering hiervan wordt verwacht in de periode 2021 t/m 2023.

Doornedijkje

Het Doornedijkje betreft een plan voor de bouw van 4 woningen aan het Doornedijkje op een voormalige bedrijfslocatie. 2 van de woningen zijn in 2018 opgeleverd. Het is nog niet duidelijk wanneer de resterende 2 woningen worden gebouwd.

Olmentuin

Het bestemmingsplan Olmentuin voorziet in de bouw van 34 woningen aan de rand van Steenberg in een luxe groene setting. Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van juni 2018. Het tegen het plan ingestelde beroep door omwonenden is ongegrond verklaard. Als de verkoop spoedig verloopt, kunnen de woning in 2021 worden opgeleverd.

Berenstraat (nieuw)

Er is een vooroverleg positief afgerond voor de bouw van 6 koopappartementen aan de Berenstraat.

HARDE PLANNEN KERN DINTELOORD

Oostgroeneweg

De laatste woning in dit plan is in 2019 opgeleverd.

De Pinas

In 2019 zijn 12 twee-onder-éénkapwoningen opgeleverd en 14 rijwoningen. 21 rijwoningen dienen nog te worden gebouwd. Met de bouw van 10 woningen zal dit jaar nog worden gestart. De overige 11 woningen zouden bij spoedige verkoop dan in 2022 kunnen worden opgeleverd.

Westerstraat I

Betreft woningbouwlocatie op de hoek Westerstraat/Zuideinde waar een woonbestemming op ligt. Hier kunnen 4 tot 5 woningen worden gebouwd. Het perceel is nu door ons ingericht als tijdelijk parkeerterrein. Ondanks dat er sprake is van een hard plan wordt er vanwege de tijdelijke omzetting naar parkeerterrein vooralsnog niet gebouwd.

Westerstraat II

In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van 6 goedkope koopappartementen aan de Westerstraat. De oplevering van de 6 appartementen wordt verwacht in 2020.

Westvoorstraat 1, voormalige katholieke kerk

In 2019 is er een vergunning verleend voor de verbouw van de kerk met 26 appartementen in de goedkope huursector. De bouw is inmiddels gestart. De oplevering zal of nog dit jaar of begin 2021 plaatsvinden.

Westvoorstraat, Rabobank (nieuw)

Op de locatie van het kantoor van de Rabobank aan de Westvoorstraat is een plan ingediend voor de bouw van 8 appartementen. Dit is een vergund plan dat past binnen het huidige bestemmingsplan.

Landgoed Westcreeke

Landgoed Westcreeke is een bestemmingsplan aan de rand van Dinteloord waarin de bouw van 5 luxe zelfbouwoningen zijn ingepland. Eén woning is al jaren geleden opgeleverd.

HARDE PLANNEN KERN KRUISLAND

Herengoed (Engels dorp)

Het totale plan heeft een woningbouwcapaciteit van 25 woningen. 19 woningen zijn in het verleden al opgeleverd. Per 1-1-2020 zijn er zes vrijstaande woningen in aanbouw.

Binnenhof

Het Binnenhof betreft een vastgesteld bestemmingsplan voor de bouw van 9 levensloopbestendige woningen. In 2019 zijn de 9 woningen opgeleverd.

Hof van Engelbrecht

In 2019 is het bestemmingsplan Hof van Engelbrecht vastgesteld dat inmiddels onherroepelijk is. Dit is een plan voor de bouw van 9 woningen op een voormalige bedrijfslocatie aan de Eerste Boutweg in Kruisland. Een omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, 6 levensloopbestendige woningen en de bouw van 2 vrijstaande woningen. 2 woningen zijn opgeleverd in 2019. De overige woningen staan in de verkoop.

HARDE PLANNEN NIEUW-VOSSEMEER

Beltmolen

De eerste 12 woningen in dit plan zijn al opgeleverd in 2012. In 2019 zijn 17 woningen opgeleverd, 12 rijwoningen, 3 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-éénkapwoningen. Er resteren nog 23 woningen om te bouwen.

Julianastraat

Woningstichting Stadlander heeft in 2016 acht woningen gesloopt aan de Julianastraat. De woningstichting is niet voornemens om deze grond op korte termijn in te vullen met woningbouw.

HARDE PLANNEN KERN WELBERG

Centrumplan Welberg (voormalig sportveld SC Welberg)

Het bestemmingsplan Welberg is vastgesteld in de raadsvergadering van december 2018. Het plan bestaat uit 8 levensloopbestendige woningen, 11 rijwoningen, 4 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen. Allemaal woningen in de koopsector. Het tegen het plan ingestelde beroep tegen de verkeersontsluiting is ongegrond verklaard door de Raad van State. In 2020 zal gestart worden met de bouw van in ieder geval de rijwoningen. De bouw van de vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen zal waarschijnlijk ook nog in 2020 starten. Oplevering wordt gefaseerd verwacht in 2021 en 2022.

Laurentiusdijk

De Laurentiusdijk is een plan om 3 vrijstaande woningen te bouwen. In de raadsvergadering van januari 2019 is het plan vastgesteld. Er is nog niet gestart met de bouw.

HARDE PLANNEN KERN DE HEEN

Helanahoeve

Het plan Helanahoeve voorziet in 14 woningen harde plan capaciteit. Gezien de beperkte markt vraag is in overleg met de eigenaar besloten om op deze locatie maximaal 4 woningen te ontwikkelen en diens resterende woningbouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in

de Heen te plannen. Er is één woning in plan Helenahoeve gebouwd. 2 woningen zijn vergund en 1 staat nog in de verkoop.

ZACHTE PLANNEN KERN STEENBERGEN

Westhavendijk

Het plan Westhavendijk is nog niet verder van de grond gekomen door tal van zaken waaronder in het bijzonder de waardeverwachting van de herontwikkeling.

Onze stede (De Wei)

Het nieuwe zorgcomplex Hof van Nassau is opgeleverd in 2018. Tegelijkertijd is besloten door Tante Louise om Onze stede voor de komende 5 jaar nog open te houden. Na deze periode zal er gekeken worden naar een andere invulling. De eerste verkennende gesprekken hierover tussen gemeenten, woningstichting Stadlander en Tante Louise hebben plaatsgevonden.

Gummarusvelden/Doktersdreefje

Woningstichting Stadlander heeft naar zijn bewoners en de gemeente gecommuniceerd dat zij in het kader van de duurzaamheidsopgave voornemens zijn om de verouderde sociale huurwoningen aan het Doktersdreefje en Gummarusvelden te slopen en nieuw woningen te bouwen. Omdat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de bestaande bewoners is ook dit net als bij Onze Stede een lange termijnplan. Hoeveel sociale huurwoningen, want dit is in de basis wel het uitgangspunt, er terug komen voor de gesloopte woningen dient nog verder te worden uitgewerkt.

Berenstraat (nieuw)

Er is een vooroverleg positief afgerond voor de bouw van 6 koopappartementen aan de Berenstraat.

Kruispoort (nieuw)

Er is een plan in voorbereiding om op de locatie van de dierenartspraktijk 4 koopwoningen te bouwen.

ZACHTE PLANNEN KERN DINTELOORD

Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/ Van Heemskerckstraat

Het bedrijf van der Kroon Foodproducts aan de Van Heemskerckstraat heeft zijn bedrijf verplaatst naar Bergen op Zoom. Het grootste gedeelte van de voormalige bedrijfslocatie wil men saneren en hiervoor in de plaats woningen bouwen.

Aannemersbedrijf Huysmans heeft aangegeven open te staan voor een herontwikkeling van de bij hun in bezit zijnde bedrijfsloods aan de Karel Doormanstraat.

Ook de gemeente zal bouwgrond voor woningbouw inbrengen (gemeentelijke grond grenzend aan de huidige bedrijfsloodsen).

Momenteel worden de plannen uitgewerkt. In eerste instantie dient er overeenstemming te zijn over de verkaveling, inrichting openbare ruimte en het woningbouwprogramma. Vervolgens dienen er privaatrechtelijk afspraken te worden gemaakt over het kostenverhaal, evt. verkoop van gronden en uiteindelijk zal het bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht. De daadwerkelijke realisering van het plan kan nog wel enige jaren op zich laten wachten.

Westgroeneweg

De Westgroeneweg betreft de huidige bedrijfsloodsen in eigendom van het aannemersbedrijf Huysmans. In het bestemmingsplan kom Dinteloord is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid

opgenomen naar woningbouw. De eigenaar heeft hier tot nu toe geen gebruik van gemaakt. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Nieuwe Haven

Al geruime tijd zijn er plannen om tot herstructurering van het zorgcomplex Nieuwe Haven te komen. Onzeker is of deze plannen nog doorgaan.

Dinteloord Noordwest

Dinteloord Noordwest betreft 2 bedrijfslocaties aan de noordwestzijde van Dinteloord. Deze locatie is in het dorpsontwikkelingsplan opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Het ligt gelet op de huidige bedrijfsvoering van de bedrijven en de financiële consequenties samenhangend met het verplaatsen van de twee bedrijven niet voor de hand dat deze locatie op korte termijn zal worden ontwikkeld als nieuwe woningbouwlocatie.

Stoofdijk 37 A/B

In 2016 hebben wij de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van 2 burgerwoningen op een bedrijfslocatie aan de Stoofdijk 37A/B. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Dinteloord Kade

Tijdens het proces van CentrumHaven Dinteloord is een plan gepresenteerd voor de herontwikkeling van het pand aan de Kade 4 in samenhang met het achterliggende terrein. Een invulling gerelateerd aan waterrecreatie en horeca in samenhang met parkeergelegenheid en wonen is wenselijk op basis van de vastgestelde ruimtelijke visie Centrum Haven Dinteloord. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Molendijk Dinteloord

In 2017 is een principe uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan de bouw van 8 huur appartementen aan de Molendijk. De planologische procedure is opgestart. De verwachting is dat in 2020 het bestemmingsplan wordt vastgesteld en dat de bouw zal starten in 2021.

ZACHTE PLANNEN KERN KRUISLAND

Brugweg

Eind 2018 is een verzoek ingediend voor de bouw van een kleinschalig appartementencomplex in de koopsector aan de Brugweg. Hierop is positief gereageerd. Er zijn geen ontwikkelingen te melden.

ZACHTE PLANNEN KERN NIEUW-VOSSEMEER

Woonwagencentrum Tolsedijk (nieuw)

Bij de vaststelling van het woonwagengebiedsplan door de gemeenteraad in maart 2019 is onder andere aangegeven dat er behoefte is aan de bouw van 3 nieuwe woonwagens in Nieuw-Vossemeer. Tevens is de intentie uitgesproken om deze behoefte ook daadwerkelijk in te vullen. Er is een duidelijke voorkeur zowel bij gemeente als de woonwagengebruikers zelf om deze woonwagens te plaatsen aansluitend aan de huidige bestaande woonwagencentrumlocatie. Door de ligging in niet stedelijk gebied is het wel noodzakelijk dat de provincie bereid is om af te wijken van zijn standaardbeleid om eerst te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied voordat uitbreiding wordt gezocht in het buitengebied. Gelet op de geringe omvang van de woonwagencentrumlocatie ook na uitbreiding wordt het niet wenselijk geacht om op een andere locatie een nieuw woonwagencentrum te realiseren of het woonwagencentrum te verplaatsen naar een nieuwe locatie en is er voor de insteek gekozen om de huidige woonwagencentrumlocatie uit te breiden met 3 standplaatsen.

ZACHTE PLANNEN KERN WELBERG

Kapelaan Kockstraat 45a

Dit betreft een bedrijfslocatie midden in de bebouwde kom. Het ligt niet in de verwachting dat hier in de komende jaren woningen gebouwd zullen worden.

Kapelaan Kockstraat 44, voormalige katholieke kerk

Verschillende bedrijven en personen hebben interesse getoond om de voormalige kerk aan de Kapelaan Kockstraat 44 om te zetten naar een invulling met woningbouw. Er is in 2019 een plan ingediend voor het ombouwen van de kerk naar één woning in combinatie met stalling van antieke auto's.

Welbergsedijk locatie 1

Door een voorgenomen verplaatsing van een agrarisch bedrijf aan de Welbergsedijk heeft de eigenaar een verzoek ingediend voor de bouw van een 7 (half)vrijstaande woningen. De inspraakprocedure is in 2019 opgestart. Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld in 2020.

Welbergsedijk locatie 2 (nieuw)

Op de locatie van een voormalig garagebedrijf aan de Welbergsedijk is het voornemen om alle bedrijfsopstallen te slopen, de bedrijfswoning te behouden en 2 nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De planologische procedure is opgestart in 2019. In de raadsvergadering van februari 2020 is het plan vastgesteld. Start bouw wordt nog verwacht in 2020. Oplevering van de 2 woningen zal dan plaatsvinden in 2021.

ZACHTE PLANNEN KERN DE HEEN

Voormalige bedrijfslocatie en sportveld Van Trier

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen bekend. In het kader van een mogelijk geringer bouwvolume dan bestemmingsplanmatig mogelijk op de Helenahoeve kunnen er op deze locatie(s) ter compensatie woningen worden gebouwd.

Voormalige bedrijfslocatie Prodimex Heense Molen

De nieuwe eigenaar van de voormalige bedrijfslocatie van het uienverwerkende bedrijf Prodimex heeft een plan ingediend om op termijn de bedrijfsopstallen te slopen en de bedrijfslocatie te saneren en hiervoor in de plaats woningen te bouwen. Een eerste inloopavond heeft in 2018 plaatsgevonden. Het exacte aantal te bouwen woningen en het bouwprogramma is nog niet bekend.