



RAADSMEDEDELING

Onderwerp

Stand van zaken woningbouwprojecten per 1-1-2023, nieuwe in ontwikkeling genomen woningbouw projecten en afgevalen bouwprojecten

Steenbergen; 4 juli 2023

Aan de Raad,

1. Inleiding

In deze raadsmededeling wordt de stand van zaken van de verschillende woningbouwprojecten weergegeven per 1-1-2023 (zie bijlage). Ons college heeft besloten om een viertal projecten toe te voegen aan de zachte plannen en een drietal projecten van zacht naar potentieel ter verplaatsen. Dit laatste omdat de eigenaren hebben aangegeven voorlopig af te zien van verdere ontwikkeling. Van zacht naar potentieel wil zeggen dat aan de ontwikkeling van deze plannen niet langer wordt gewerkt.

In de raadsmededeling wordt ten slotte nog aangegeven of we ook de komende jaren kunnen voldoen aan de kwantitatieve woondoelelstelling (=de woningbouwproductie) zoals opgenomen in de woondeal. Tevens wordt nog specifiek ingegaan op de aangenomen raadsnotie in juli 2021 waar het betreft de evenredige verdeling van woningen over de kernen.

Zodra de nieuwe omgevingswet van kracht is zal de principemedewerking aan woningbouwplannen van meer dan 25 woningen ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden in plaats van enkel als raadsmededeling. Dit naar aanleiding van het besluit van uw raad d.d. 29 september 2022, corsanr. RD2200020. Principemedewerking houdt in dat er sprake is conform de gehanteerde systematiek van een zacht plan.

2. Achtergrond

Hoe werkt het woonbeleid juridisch en beleidsmatig op de verschillende schaalniveaus gemeente, regio en provincie?

Provinciaal beleid

In de verordening Ruimte van de provincie, artikel 37, is opgenomen dat er een regionaal ruimtelijk overleg wordt ingesteld waarbij regionale afstemming en afspraken worden gemaakt tussen de deelnemende gemeenten over de programmering en planologische voorbereiding van:

1. de bouw van woningen;
2. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;

3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;
4. infrastructurele voorzieningen;
5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Voor het onderwerp wonen bestaat de regio uit de gemeenten: Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk, Steenbergen (= de subregio West). Met de gemeente Tholen worden ook afspraken gemaakt maar deze gemeente ligt in de provincie Zeeland, dus juridisch gezien kan de provincie Noord-Brabant hier niets van vinden.

Jaarlijks worden er op bestuurlijk niveau, tussen de betreffende wethouders afspraken gemaakt omtrent de geplande woningbouw per gemeente en dit vormt vervolgens de juridische basis om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Concreet houdt dit dus in dat een gemeente niet eenzijdig woningbouwlocaties met meer dan 10 woningen kan ontwikkelen zonder dat dit is afgestemd in de regio. Een gemeente dient dus zijn woningbouwambities verplicht af te stemmen in de regio. Indien dit niet gebeurt, is een plan in strijd met het provinciale beleid vastgelegd in de Verordening Ruimte.

In 2022 is de samenwerking op het onderwerp wonen uitgebreid en nemen ook de corporaties actief in de regio deel aan het bestuurlijk en ambtelijk overleg.

De regionale woondeal West-Brabant West

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. Dit zijn woningbouwafspraken tussen rijk, provincie en gemeenten en corporaties in de regio. In ons geval de Regio West-Brabant West. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over de minimaal te realiseren bouwopgave voor de periode 2022 tot 2031. Voor de gemeente Steenbergen gaat het om 805 minimaal te bouwen woningen in deze periode (omgerekend 90 woningen per jaar).

Minimaal te bouwen aantal woningen tot 2031 op grond van de woondeal	
Te bouwen aantal woningen 1 jan. 2022 tot 2031 (excl.sloop)	805 woningen
In 2022 gebouwde woningen	107 woningen
Harde plancapaciteit per 1-1-2023	451 woningen
Totaal minimaal streefgetal woningbouw in nieuwe bestemmingsplannen woningbouw tot 2031	247 woningen
Zachte plancapaciteit per 1-1-2023	369 woningen
Extra toegevoegde zachte plancapaciteit flexwoningen op nader te bepalen locaties	100 woningen
Extra toegevoegde zachte plancapaciteit (Kruisland + woonwagencentrum Nieuw-Vossemeer + woonwagencentrum Dinteloord)	70 woningen

Op grond van bovenstaande cijfers lijkt het alsof er meer gebouwd gaat worden dan gepland. Dit ligt wel in de verwachting maar is niet zeker. De harde plancapaciteit is in ieder geval op orde om de hoge gewenste woningbouwproductie voor de jaren 2023, 2024 en 2025 te borgen. Er wordt in de woondeal rekening gehouden in de woondeal met een uitval van 30% van de geraamde plancapaciteit. Met de flexwoningen meegerekend is de totale plancapaciteit, hard en zacht op

orde. Het is vooral zaak om tijdig de zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de aanwezige plancapaciteit in verhouding tot de gewenste plancapaciteit op grond van de woondeal.

Plancapaciteit periode 2022 tot 2031	
Benodigde plancapaciteit (805 +30%)	1046 woningen
Gebouwde woningen in 2022	107 woningen
Harde plancapaciteit	451 woningen
Zachte plancapaciteit	539 woningen
Totaal	1097woningen

Toevoeging: We mogen meer bouwen dan de cijfers aangeven, mits regionaal afgestemd. Daarnaast dient ook voldaan te worden aan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, op grond van artikel 10 van het besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat altijd aangetoond dient te worden dat er voldoende marktbehoefte is.

3. Overwegingen

In een aparte bijlage is een overzicht gegeven over de verschillende woningbouwplannen waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- **Harde plannen:** Dit zijn woningbouwplannen waarover uw gemeenteraad al een besluit heeft genomen door vaststelling van een bestemmingsplan en die al onherroepelijk zijn. Onherroepelijk wil zeggen dat er geen rechtsgang meer tegen de plannen open staat. Hier kunt u dus niet meer op sturen als gemeenteraad.
- **Zachte plannen:** Dit zijn woningbouwplannen die al in procedure zijn gebracht maar waarover nog geen definitief planologisch besluit is genomen, plannen waarover door ons college een principebesluit tot planologische medewerking is gegeven of plannen die wel zijn vastgesteld maar waar nog een beroepsprocedure tegen loopt bij de rechtbank.
- **Potentiële woningbouwplannen:** Dit zijn woningbouwplannen die geschikt zijn om woningen te bouwen maar waarover nog geen concrete besluiten zijn genomen.

Ons college heeft besloten om de volgende plannen toe te voegen aan de te ontwikkelen zachte plannen:

1. Uitbreiding woonwagencentrum Nieuw-Vossemeer (3 woonwagens)
2. Uitbreiding woonwagencentrum De Weel Dinteloord (2 woonwagens)
3. 't Hoogje/Herengood in Kruisland (+/- 65 woningen)
4. Flexwoningen diverse locaties (+/- 100 woningen)

De volgende plannen die vorig jaar nog aangewezen als zachte plannen worden van de lijst gehaald en ondergebracht bij potentiële locaties. Dit omdat de eigenaren hebben aangegeven de locaties voorlopig niet te ontwikkelen vanwege de huidige hoge ontwikkelingskosten of vanwege

het feit dat zij hun bedrijf willen verplaatsen maar nog geen nieuwe locatie hebben gevonden om hun bedrijf naar toe te verplaatsen.

Het gaat hierbij om de volgende locaties:

1. Franseweg Steenberg
2. Karel Doormanstraat Dinteloord
3. Hoogstraat 18-20 Welberg

Waar het betreft de harde en zachte plannen is in onderstaande tabel een overzicht gegeven per kern. Waarbij aangetekend moet worden dat de aantallen bij de uiteindelijke uitwerking nog enigszins kunnen afwijken omdat in de bestaande bestemmingsplannen een zekere flexibiliteit is aangebracht om meer of minder woningen te bouwen en voor de zachte plannen de stedenbouwkundige invulling en vaak ook het woningbouwprogramma nog dienen te worden uitgewerkt.

Tabel overzicht in 2022 toegevoegde en te verwachten toevoegingen aan de woningvoorraad voor de komende 10 jaar op basis van tot harde en zachte woningbouwplannen.

	2022 toegevoegd	2023 tot 2026	2026 tot 2031	Tot nu toe bekend	Volgens de ramingen op basis van evenredige verdeling
Steenbergen	81	291	242	602	478 (48%)
Dinteloord	10	68	110	188	239 (24%)
Kruisland	6	0	65	72	100 (10%)
Nieuw-Vossemeer	7	30	3	40	90 (9%)
Welberg	2	10	40	52	60 (6%)
De Heen	1	20	20	41	30 (3%)
Totaal	107	220	235	995	997

Nota bene:

- *Het betreft een globale indicatieve verwachting. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom plannen uiteindelijk later worden ontwikkeld of juist iets eerder dan gepland. Ook de aantallen per plan kunnen nog wijzigen. De periode tot 2026 is vrij zeker voor daarna is de verwachting dat de uiteindelijke productie hoger zal zijn omdat er weer nieuwe harde en zachte plannen zullen worden toegevoegd in de komende jaren.*
- *De 100 flexwoningen staan omdat er nog geen besluit is genomen over de verdeling over de kernen nog niet verwerkt in de tabel.*

Conclusie is dat de kernen Dinteloord, Kruisland en Nieuw-Vossemeer wat achter blijven als je uitgaat van een evenredige verdeling van de woningbouwproductie zoals door uw gemeenteraad bepaald middels een aangenomen raadsnotie in de vergadering van 8 juli 2021.

4. Middelen

Bij elk individueel plan zal naar de financieel economische uitvoerbaarheid worden gekeken.

5. Duurzaamheid

Bij de concrete ontwikkeling van woningbouwplannen zal altijd rekening worden gehouden met duurzaamheidsaspecten.

6. Risico's

Aan het aanwijzen van de te ontwikkelen woningbouwprojecten zitten weinig risico's. Natuurlijk zijn er altijd marktrisico's en bestaat het risico van bezwaar- en beroep tegen individuele woningbouwplannen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris,



J. van Delden



R.P. van den Belt, MBA