



Woningbouwprojecten, per 1-1-2023

## Woningbouwprojecten

### HARDE PLANNEN (plannen waarvan het bestemmingsplan al is vastgesteld)

Per 1-1-2023

#### KERN STEENBERGEN

##### 1.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. In 2022 zijn er 12 twee onder één kapwoningen opgeleverd, 9 rijwoningen, waarvan 7 in de sociale huur en 2 in de dure huur en 2 geschakelde woningen opgeleverd. 2 woningen, vrije bouwkavels, zijn in aanbouw net als 24 appartementen in de sociale huur. 2 vrije bouwkavels staan nog te koop.

##### 2.Ravelijnstraat

Hard plan voor de bouw van een woonzorgcomplex van +/- 60 woningen aan de Ravelijnstraat. Het plan voor de huisvesting van intramurale zorg Tante Louise centraal in het stadspark dat niet voldoet aan dit bestemmingsplan en waarvoor dus nieuwe procedure gevolgd moest gaan worden is van de baan.

Er wordt op dit moment gestudeerd op een nieuwe invulling. Hierover wordt in de loop van 2023 meer bekend.

##### 3.Buiten de Veste

De tweede fase Buiten de veste is in 2022 afgerond door de oplevering van 22 goedkope huurappartementen/studio's geschikt voor nestverlaters en een drietal vrijstaande woningen. In fase 3 zijn in 2022 10 goedkope rug aan rug koop woningen geschikt voor nestverlaters opgeleverd.

Voor fase 3a zijn 65 woningen in aanbouw. Fase 3b is in voorbereiding. Dit zijn nog eens 130 woningen die in de komende 3 jaar gepland en gebouwd zullen worden.

<b>fase 3a</b>	2018							
rijwoningen		16				sociale huur	doorstroom	
levensloop		12				koop	senioren	
geschakeld		10				koop	doorstroom	
rug aan rug		10				koop	starters	
CPO rij		8				koop	senioren	
CPO patio		5				koop	starters	
vrijstaand		4				koop	doorstroom	
			65					
<b>fase 3b</b>	2023							
Stadlander		45				huur	doorstroom en flex	
appartementen		34				koop	senioren	
Dagelijks Leven		20				huur	woonvorm dementie	
Koers		9				koop	starters	
Koers		6				koop	senioren	
Zwaluwe		9				koop	starters	
Zwaluwe		7				koop	senioren	
			130					

Het aantal woningen in de resterende laatste fase 4 is nog niet exact bekend. Qua wijkdifferentiatie en gelet op de grondexploitatie zal hier hoofdzakelijk vrijstaand en half vrijstaand worden gebouwd. (50-80 woningen).

#### 4.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. 1 woning is in 2022 opgeleverd, de 4e woning komt er niet. Dit plan is nu afgerond.

#### 5.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. Er zijn in 2022 22 woningen opgeleverd en er zijn er 11 in aanbouw. Het plan wordt dus waarschijnlijk volledig opgeleverd in 2023.

#### 6.Hartje Steenberg

Bouwplan voor 29 koopappartementen aan de Kaaistraat en Berenstraat. Start bouw is vertraagd waardoor oplevering pas verwacht wordt in 2024. Op de begane grond aan de Kaaistraat komen centrumfuncties.

#### 7.Kaaistraat/Visserstraat

Bouwplan voor 14 appartementen locatie voormalige locatie foto Verschuren. Ook hier is sprake geweest van vertraging met de start van de bouw. Oplevering wordt verwacht medio 2024. Op de begane grond aan de Kaaistraat komen centrumfuncties.

#### 8.Grote Kerkstraat

Bouwplan voor 8 appartementen. De vergunning is verleend. De start van de bouw wordt verwacht in de loop van 2023.

#### 9.Oostdam

Bouwplan voor 5 appartementen. Vergunning verleend. Start bouw verwacht in loop van 2023.

#### 10. Blauwstraat

Bouwplan voor 4 appartementen. Vergunning verleend. Start verbouw verwacht in loop van 2023.

### *HARDE PLANNEN KERN DINTELOORD*

#### 11.De Pinas

9 woningen zijn in 2022 opgeleverd. Hiermee is het huidige bestemmingsplan afgerond. Er vindt nog wel een uitbreiding plaats, zie toelichting zachte plannen.

#### 12.Molendijk Dinteloord

Het bestemmingsplan voor de bouw van 8 huurappartementen is vastgesteld in de raadsvergadering van september 2020. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk maar er is nog niet gestart met de bouw.

### 13.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.

### 14. Westvoorstraat, Rabobank

Op de locatie van het kantoor van de Rabobank aan de Westvoorstraat is een vergunning verleend voor de bouw van 8 appartementen. De bouw is gestart. De oplevering wordt verwacht in 2023.

### 15.Raadhuisplein

Bouwplan voor 8 appartementen op de locatie achter het dorps huis aan het Raadhuisplein. De vergunning is verleend. Er is nog geen aanvang gemaakt met de bouw.

### 16.Landgoed Westcreeke

Westcreeke is een landgoed aan de rand van Dinteloord waarin de bouw van 5 luxe zelfbouwoningen is ingepland. Eén woning is al jaren geleden opgeleverd. 3 woningen zijn in 2022 vergund. 1 woning resteert nog.

## *HARDE PLANNEN KERN KRUISLAND*

### 17.Herengoed (Engels dorp)

Het totale plan heeft een woningbouwcapaciteit van 25 woningen. 19 woningen zijn in het verleden al opgeleverd. In 2022 zijn de laatste 6 woningen opgeleverd. Het plan is nu afgerond.

## *HARDE PLANNEN KERN NIEUW-VOSSEMEER*

### 18.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-één kapwoningen. Vier woningen zijn opgeleverd in 2022. 18 woningen zijn in aanbouw. De verwachting is dat de 18 woningen in 2023 worden opgeleverd. De 2 nog resterende woningen zullen waarschijnlijk in 2024 worden opgeleverd.

### 19.Julianastraat

Woningstichting Stadlander heeft in 2016 acht woningen gesloopt aan de Julianastraat. Het plan is opgevat om hier in samenwerking met de dorpsraad goedkope koopwoningen te bouwen (woningen specifiek voor nestverlaters/starters). Het aantal woningen bedraagt 12. Oplevering wordt verwacht in 2024.

### 20.Hoogte Nieuw-Vossemeer

Verbouwing café naar 5 woningen. 3 woningen zijn opgeleverd in 2021. De overige 2 in 2022.

## *HARDE PLANNEN KERN WELBERG*

### 21. 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 zijn de 11 rijwoningen opgeleverd. De levensloopbestendige woningen zijn in 2021 opgeleverd net als 1 vrijstaande woning in 2021. 1 woning is opgeleverd in 2022. De overige 2 vrijstaande woningen zullen in 2023 en 2024 worden opgeleverd. Het plan is dan afgerond.

### 22. Laurentiusdijk

In de raadsvergadering van januari 2019 is het plan vastgesteld. 2 woningen zijn gebouwd: 1 in 2019 en 1 in 2020. De twee-onder-één kap moet nog worden gebouwd.

### 23. Welbergsedijk locatie 1

Herontwikkeling van een agrarische locatie. Het agrarisch bouwvlak is verwijderd en de agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. 7 vrijstaande woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden in 2020. 1 woning is opgeleverd in 2022, 5 woningen zijn in aanbouw per 1-1-2023.

## *HARDE PLANNEN KERN DE HEEN*

### 24. Helanahoeve

Het plan Helenahoeve 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 in 2019. 2 woningen zijn gebouwd in 2020 en de laatste woning is opgeleverd in 2022.

### 25. Kleinere bouwplannen 1 tot 2 woningen op diverse locaties in de gemeente opgeleverd in 2022

Er zijn 5 woningen opgeleverd op diverse locaties in de gemeente.

*Nota bene: Vanwege een achterstand in de administratie zullen bij het CBS voor 2022 aanzienlijk meer woningen nog worden geregistreerd als opgeleverde woningen.*

## **ZACHTE PLANNEN** (plannen waarbij gewerkt wordt aan nieuw bestemmingsplan)

## KERN STEENBERGEN

### 26. Westhavendijk

De herontwikkeling van plan Westhavendijk is in 2020 weer opgepakt. Het gaat om 39 woningen. Tegen de verwachting in is de bestemmingsplan procedure nog niet gestart in 2022. Dit vanwege extra noodzakelijk overleg met het Waterschap i.v.m. met het bouwen in een dijk. De verwachting is dat in 2023 de procedure wordt opgestart.

### 27. Kruispoort

Bouwplan in voorbereiding voor 4 appartementen op de locatie van de voormalige dierenartsenpraktijk. De vergunning moet nog worden aangevraagd.

### 28. Oosthavendijk

Bouwplan in voorbereiding voor 4 vrijstaande woningen op voormalige bedrijfsloods locatie.

### 29. Kop van Zuid

Naar schatting 100 woningen op bedrijfslocatie. Kan ook meer zijn. Dit is o.a. afhankelijk van het nog vast te stellen woningbouwprogramma voor deze locatie. Het aanwezige bedrijf dient echter eerst verplaatst te worden. De mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing hangt of staat met de ontwikkeling van het plan. Helaas zijn er in 2022 nog geen vorderingen gemaakt ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing. De ontwikkelaar en/of eigenaar krijgt in 2023 nog de tijd om naar een oplossing te zoeken. Zo niet dan zal het plan worden verplaatst van een zachte locatie naar een potentiële locatie.

### 30. 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 nieuwe woningen te bouwen. Hoeveel sociale huurwoningen, want dit is in de basis wel het uitgangspunt, er terugkomen voor de gesloopte woningen dient nog verder te worden uitgewerkt. Mogelijk worden er ook nog een aantal koopwoningen teruggebouwd. Dit project maakt onderdeel uit van het programma Vitale Vesting.

## *ZACHTE PLANNEN KERN DINTELOORD*

### 31. 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 helaas aangegeven voorlopig niet mee te doen aan de herontwikkeling van de bij hun in bezit zijnde bedrijfsloods aan de Karel Doormanstraat naar woningbouw omdat zij eerst een nieuwe locatie willen hebben voor de in hun bezit zijnde bedrijfsloods.

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

Voorlopig wordt uitgegaan van 20 studio's/appartementen, 35 rijwoningen en 4 twee onder één kapwoningen. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in 2022. Maar helaas zijn we nog niet tot overeenstemming gekomen over het maken van privaatrechtelijke afspraken over het kostenverhaal en van verkoop van gronden. Dit is het gevolg van een privaatrechtelijke conflict met een huurder van één van de te slopen bedrijfsopstallen. In 2023 zal gekeken worden in overleg met de ontwikkelaar hoe het probleem kan worden opgelost. Het streven is er op gericht om er aan uit te komen en in 2023 alsnog het bestemmingsplan te laten vaststellen door uw raad.

### 32. Westgroeneweg/Westerstraat

De Westgroeneweg betreft de huidige bedrijfsloodsen in eigendom van het aannemersbedrijf Huysmans. In het bestemmingsplan kom Dinteloord is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw van maximaal 16 woningen. Een wijzigingsbevoegdheid wil zeggen dat het college het bevoegd gezag is mits het handelt binnen de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan. De eigenaar heeft in 2022 een verzoek ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. In 2023 zal naar verwachting het wijzigingsplan worden vastgesteld.

### 33. Kade Dinteloord

Herontwikkeling van vervallen bedrijfsgebouw en witgepleisterde dijkwoning met aanliggend achterterrein – ca 28 woningen. Randvoorwaarde is dat er de carnavalsbouwclub die nu gevestigd is op dit terrein ergens anders terecht kan.

### 34. Dorus Rijkersstraat

Gemeentelijk eigendom. Betreft schaatsbaan. Deze kan eventueel worden verplaatst naar grond naast het sportveld. Op de huidige locatie van de schaatsbaan kunnen ~~dan~~ woningen worden gebouwd. Aantal woningen tussen de 46-48. Woningstichting Woonkwartier wil heel het plan ontwikkelen en heeft hiertoe een concreet verzoek weggelegd bij het college. Op het moment wordt onderzocht of een maatschappelijke invulling van de locatie ook een wenselijke optie is. In het derde kwartaal van 2023 is dit onderzoek afgerond en wordt een definitief besluit genomen om wel of niet een invulling te geven met woningbouw.

### 35. Woonwagencentrum De Weel (nieuw)

Bij de recente wijziging van het woonwagenbeleid in december 2022 is uitgesproken om (op termijn) woonwagencentrum De Weel met twee extra woonwagenstandplaatsen uit te breiden. Hiervoor zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Hierover vindt overleg plaats met de provincie. Indien de corporaties geen nieuwe standplaatsen willen realiseren, dan wordt aan uw raad een nieuw voorstel voorgelegd.

### *ZACHTE PLANNEN KERN KRUISLAND*

#### 36. 't Hoogje/Herengoed (Nieuw)

In 2022 zijn de onderhandelingen afgerond voor de aankoop van grond aan de zuidzijde van Kruisland. In maart 2023 is een besluit genomen door de gemeenteraad over de aankoop. Hierdoor is het een zacht plan geworden. Gaat om ongeveer 65 woningen.

### *ZACHTE PLANNEN KERN NIEUW-VOSSEMEER*

#### 37. Woonwagencentrum Tolsedijk (van potentieel plan naar zacht plan)

Bij de vaststelling van het woonwagenbeleidsplan door de gemeenteraad in maart 2019 is onder andere aangegeven dat er behoefte is aan de bouw van 3 nieuwe woonwagens en standplaatsen in Nieuw-Vossemeer. Tevens is de intentie uitgesproken om deze behoefte ook daadwerkelijk in te vullen. In december 2022 is dit uitgangspunt nogmaals bevestigd. Hiervoor zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Hierover vindt overleg plaats met de provincie. Indien de corporaties geen nieuwe standplaatsen willen realiseren dan wordt aan uw raad een nieuw voorstel voorgelegd.

## ZACHTE PLANNEN KERN WELBERG

### 38. Hoogstraat 1

Plan voor de bouw van 34 woningen op voormalige bedrijfslocatie. Gemengd woningbouwprogramma in de koopsector en huursector. In 2023 zal de planologische procedure worden gestart. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt verwacht in 2024.

## ZACHTE PLANNEN KERN DE HEEN

### 39: Hogendiep

Plan voor de bouw van 46 woningen in de sociale huur, betaalbare koop en duurdere koop in de kern De Heen. De verwachting is dat het bestemmingsplan in 2023 in procedure wordt gebracht en in 2024 wordt vastgesteld.

## ZACHTE PLANNEN OVERIG (Nieuw)

### 40: Flexwoningen

Op de woningbouwproductie te bevorderen voor de huisvesting van diverse doelgroepen, zoals nestverlaters, mensen die net gescheiden zijn, statushouders en Oekraïense vluchtelingen loopt een onderzoek naar de bouw van ongeveer 100 tijdelijke flexwoningen, waarschijnlijk in de sociale huursector op verschillende locaties in de gemeente. De locaties zullen voor de zomer bekend worden gemaakt.

**POTENTIËLE PLANNEN** (plannen waar nog geen concrete juridische voorbereidingen zijn voor het maken van een bestemmingsplan is maar waar mogelijk wel gebouwd gaat worden)

## KERN STEENBERGEN

### 41. Vitale vesting

Onder de naam Vitale Vesting vindt er in de komende 15 jaar een grootschalig herontwikkelprogramma plaats in het centrum van Steenberg. Woningcorporatie Stadlander wil in dit gebied 300 verouderde huurwoningen verduurzamen en daarbij nog 100 huurwoningen toevoegen. In de praktijk zal dit door sloop en herontwikkeling of door renovatie van de verouderde woningen plaatsvinden. De Gummarusvelden is de eerste herontwikkellocatie. De vervolgroute wordt dit jaar gepland en bekend gemaakt.

### 42. Franseweg (Van zacht plan naar potentieel plan)

Betreft locatie autobedrijf. De eigenaar heeft vanwege diverse redenen aangegeven voorlopig af te zien van het doorzetten van de woningbouwplannen. Voorlopig wordt hier dan ook niet aan gewerkt. Daarom is het plan niet langer aangemerkt als zacht plan en weer in de lijst opgenomen als potentiële locatie.

## KERN DINTELOORD

### 43. Nieuwe Haven

Al geruime tijd zijn er plannen om tot herstructurering van het zorgcomplex Nieuwe Haven te komen. Inmiddels lijkt het wel vrij zeker dat er aanpassingen gaan plaatsvinden. Hoe en wanneer is nog niet duidelijk.



#### 44. Dinteloord Noordwest

Dinteloord Noordwest betreft 2 bedrijfslocaties aan de noordwestzijde van Dinteloord. Deze locatie is in het dorpsontwikkelingsplan opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden, behalve dan dat er door de eigenaar van één van deze locaties gekeken wordt wat de mogelijkheden zijn om woningbouw te realiseren.

#### 45. Karel doormanstraat (verplaatst van zacht plan naar potentieel plan):

Plan voor de bouw van appartementencomplex tussen 30 en 35 appartementen gericht op de doelgroep senioren. Ontwikkeling hangt samen met wens tot bedrijfsverplaatsing. Er is in 2022 niet meer zicht gekomen op een mogelijke bedrijfsverplaatsing. De verwachting is ook niet dat dit in 2023 zal gebeuren. Daarom is dit plan van een zacht naar een potentieel plan gezet. Zolang er geen nieuwe locatie is voor een nieuwe bedrijfslocatie zal de planvorming niet worden opgestart.

#### KERN KRUISLAND

Geen

#### KERN NIEUW-VOSSEMEER

##### 46. Watermolen/Molenweg (Nieuw)

Er is begin 2023 een verzoek ingediend om woningen te bouwen aan de Watermolen in Nieuw-Vossemeer. Dit verzoek zal worden beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid.

##### 47. Kortendijk

Voor de ontwikkeling van de locatie Kortendijk is in 2023 een concreet principe-verzoek ingediend. Dit moet nog worden beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid.

#### KERN WELBERG

##### 48. 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.

##### 49. Hoogstraat 18-20 (Van zacht plan naar potentieel)

Bouwplan van 10 woningen op herstructureringslocatie. 8 twee onder een kap woningen en 2 woningen nestverlaters (ook twee onder één kap). In 2021 positieve principe-uitspraak gedaan door college. In 2022 heeft initiatiefnemer aangegeven af te zien van de plannen. Daarom nu weer aangemerkt als potentieel.

#### KERN DE HEEN

##### 50. Voormalige bedrijfslocatie Prodimex Heense Molen

De eigenaar van de voormalige bedrijfslocatie van het uien verwerkende 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 betreft ongeveer 20 woningen. De eigenaar heeft in 2021 aangegeven in ieder geval voorlopig het plan niet te gaan ontwikkelen.