Woningbouwprogramma 2016-2024

Van kwantitatief naar kwalitatief programmeren

Gemeente Drimmelen
Datum: mei 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Bestaand beleid

   2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ladder duurzame verstedelijking)
   2.2 Verordening Ruimte 2014
   2.3 Structuurvisie 2033
   2.4 Woonvisie 2011-2016
   2.5 Coalitieakkoord college 2014-2018
   2.6 Grondnota 2016-2020
   2.7 Woningwet 2015

3. Woningbouwprogramma t/m 2024

4. Gemeentegronden

1. Inleiding

De afgelopen jaren hebben zich op landelijk en provinciaal gebied wijzigingen voorgedaan. Ook binnen de woningmarkt is sprake van transitie. Naast trends als vergrijzing en ontgroening en het afvlakken van de bevolkings- en huishoudensgroei hebben we te maken met veranderingen in wet- en regelgeving, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad is al aanwezig. Belangrijk is om te bepalen hoe we met de bestaande woningvoorraad omgaan. Er wordt om een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad gevraagd. Daarnaast is nieuwbouw zeker nog nodig. Er zal echter meer ingezet moeten worden op kwaliteit in plaats van op kwantiteit.

Op het gebied van woningbouwontwikkeling is in de periode tussen 2007 en 2015 binnen de gemeente Drimmelen met name ingezet op het realiseren van de grotere ontwikkellocaties.
Prinsenpolder in Made is momenteel grotendeels gereed, slechts enkele kavels moeten nog worden ontwikkeld. In Made-Oost is ongeveer de helft uitgevoerd en volgt de rest fasegewijs. Het F-veld in Terheijden is geheel afgerond. Alleen het project Lage Zwaluwe-West is slechts zeer beperkt tot ontwikkeling gekomen.
Voor de toekomst zal de aandacht verschuiven naar kwaliteit: de bestaande woningvoorraad versterken en de wijken en kernen op een juiste wijze afronden, zodat deze klaar zijn voor de toekomst.

Met deze nota wordt richting gegeven aan de wijze waarop binnen de gemeente Drimmelen zorgvuldig wordt omgegaan met uitbreiding van de woningvoorraad.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid dat op dit moment van toepassing is, onderverdeeld in landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.
De opzet van het woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2024 wordt nader omschreven in hoofdstuk 3.
Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de locaties die bij de gemeente in eigendom zijn en hoe daarmee om te gaan.

Per paragraaf worden de belangrijkste onderdelen herhaald in een blauw kader.

2. Bestaand beleid

2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door het Rijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en in veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.
De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

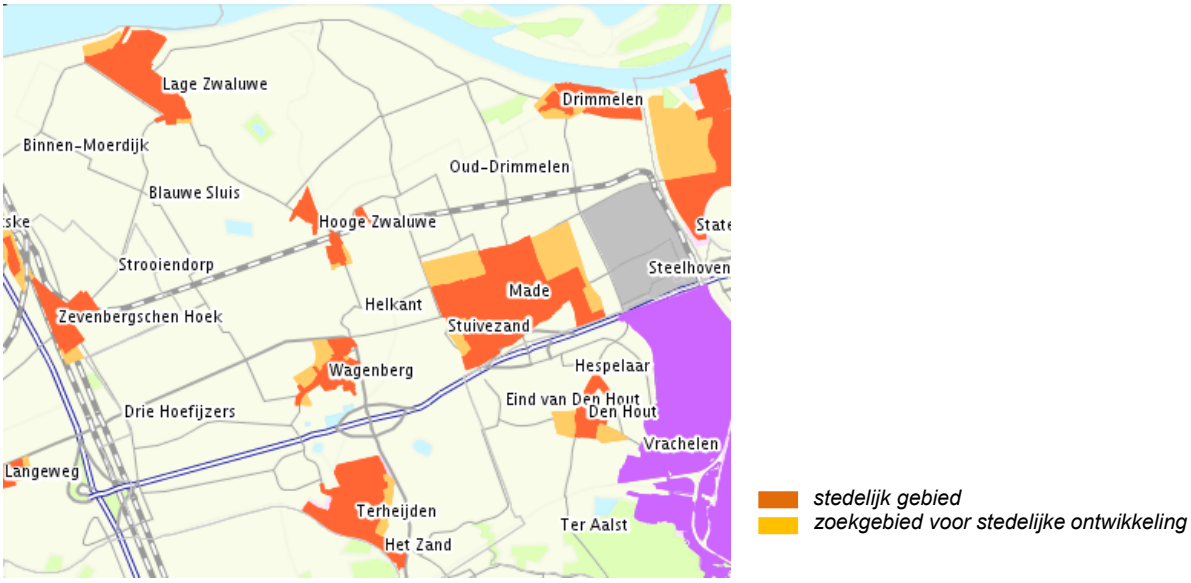
Afweging voor woningbouwontwikkelingen:
Kan het plan voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

1. *Past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken?*
2. *Ligt het plan binnen bestaand stedelijk gebied?*
3. *Indien het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, gaat het dan om een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.*

2.2 Verordening Ruimte 2014

In de provinciale Structuurvisie RO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. Om regels vast te leggen over onder andere bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur 'stedelijk concentratiegebied' en 'kernen in het landelijk gebied'.

Bouwen in stedelijk gebied
Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.
De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties en is rekening gehouden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.



Uitsnede van de themakaart stedelijke ontwikkeling uit Verordening ruimte 2014

Migratiesaldo-nul
Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

Zorgvuldig ruimtegebruik
Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Wel is in de verordening een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Buiten het bestaand stedelijk gebied geldt als uitgangspunt dat er alleen nieuwe stedelijke ontwikkeling mag plaatsvinden als deze niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende kern of in een andere kern van een gemeente mogelijk is. De provincie vraagt om dit in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden. Deze verantwoording is gebaseerd op onderzoek, dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Uitzondering op bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied betreft de bouw van ruimte voor ruimte woningen en woningsplitsing in cultuurhistorische gebouwen.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor:

- compacte bouwwijzen;
- intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

Regionale afspraken
De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldig ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;
- de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, Besluit ruimtelijke ordening);
- locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

Regionale woningbouwafspraken 2016
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maakt de provincie samen met de regiogemeenten jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen en de hiermee samenhangende woningbehoefte actualiseert de provincie regelmatig de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose is in 2014 geactualiseerd en vormt de basis voor regionale woningbouwafspraken.

De komende jaren is bij de meeste gemeenten in de regio West-Brabant nog een groei in de woningbehoefte. Deze groei wordt wel steeds minder dan voorheen. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer. Niet alleen veranderingen in de financieringsmogelijkheden, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan.
Deze veranderende markt en woningbehoefte vraagt om maatwerk en daarmee om flexibiliteit in (bestemmings)plannen en afspraken met (markt)partijen. Flexibiliteit in plannen biedt daarnaast ruimte voor een goede balans tussen nieuwbouw van woningen, verbeteren van de bestaande voorraad en herbestemmen van leegstaand of leeg komend vastgoed. Er zit vooralsnog enige frictie tussen toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en de wens om flexibele bestemmingsplannen. De minister schrijft in haar brief van 23 november 2015 aan de 2e kamer dat mogelijk het begrip actuele regionale behoefte in het Besluit ruimtelijke ordening wordt aangepast, zodanig dat dit leidt tot een vereenvoudiging van de toepassing in de praktijk bij globale en flexibele bestemmingsplannen. Er wordt overwogen om het begrip "actuele regionale behoefte" te vervangen door het begrip "nut en noodzaak". Het aantonen van de actuele regionale behoefte bij globale en flexibele bestemmingsplannen kan leiden tot hoge onderzoekskosten. Voor de motivering van zorgvuldig ruimtegebruik moeten in zo'n geval alle mogelijke bestemmingen worden onderzocht op een moment dat niet duidelijk is of en wanneer een bepaalde ontwikkeling zal plaatsvinden.

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor gemeente Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015-2024 de groei van de woningbehoefte is geprognotiseerd op **875 woningen**. Bij deze berekeningen heeft de regio ingeschat dat er in gemeente Drimmelen nog circa 70 woningen zullen worden gesloopt. Deze indicatie ligt aan de hoge kant. Zelf gaan we vooralsnog uit van 20 te slopen woningen. Dit betekent dat de benodigde capaciteit uitkomt op 875 + 20 = 895 op te richten woningen in de periode 2015-2024. In 2015 en 2016 zijn reeds 75 woningen gerealiseerd, wat betekent dat tot en met 2024 nog **820 woningen** kunnen worden verdeeld.

Woonperspectief West-Brabant
Vanuit Regio West-Brabant is de Denktank Wonen opgezet. De Denktank wonen wil de regionale samenwerking op de woningmarkt intensiveren en verbreden naar acties en afspraken die gaan over kwaliteit en intensiveringen in bestaande woningen en wijken. Hiertoe is in de zomer van 2015 het traject Woonperspectief West-Brabant gestart. In de conceptvisie wordt uitgegaan van de volgende vijf leidende principes:

1. <u>We denken en handelen als belegger, vanuit een wensportefeuille voor regio West-Brabant</u>
   De bestaande woningvoorraad moeten we op één zetten. Aanpassen van bestaande woningen aan de zorgbehoefte, het verduurzamen, beschikbaar en betaalbaar houden van de woningmarkt. Nieuwbouw is zeker nodig, maar moet toegevoegde waarde hebben.
2. <u>Marktspanning is nodig, zodat investeren in bestaande woningen loont</u>
   Niet alle woningbehoefte op de middellange termijn (10 jaar) vastleggen in harde bestemmingsplannen, maar flexibel en marktgericht opereren met ruimte voor sterke initiatieven (bijv. transformatie leegstaande bijzondere panden, intramuraal zorgcomplex, goed CPO-plan).
3. <u>Alleen kwalitatief goede woonplannen die wijken, kernen en steden versterken mogen door</u>
   Goed product op de juiste plek voor de juiste doelgroep.
4. <u>We koppelen woonbeleid en programmering aan geld</u>
   het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. Er is nieuw instrumentarium nodig. Dit vraagt om nog betere samenwerking tussen overheden, beleggers, eigenaarbewoners, corporaties en nieuwe partijen.
5. <u>Groot denken, maar klein doen</u>
   Visionair denken, met een streefbeeld als ideaal, maar in kleine stappen handelen.

Zowel op regionaal (West-Brabant) als subregionaal niveau vindt er samenwerking plaats. Meer dan 70% van de verhuisbewegingen vindt binnen de eigen gemeente plaats.

Is de ontwikkeling gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?
Als de locatie is gelegen in zoekgebied voor verstedelijking moet worden verantwoord dat woningbouw niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende kern of in een andere kern van de gemeente.
Past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken?

2.3 Structuurvisie 2033
In de gemeentelijke Structuurvisie 2033 wordt verwoord waar de gemeente wil staan in 2033 en wat daarvoor gedaan moet worden. Er wordt met deze visie ingegaan op alle thema's die ruimtelijk van belang zijn: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur, toerisme en recreatie en (centrum)voorzieningen.
De visie vormt het toetsingskader bij de beoordeling van initiatieven. Daarnaast dient de visie als uitnodiging om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Uitwerking vindt plaats in deelvisies en concrete projecten.

In de Structuurvisie 2033 is over Wonen onder meer het volgende opgenomen.

“Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Hierbij waken wij voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten.
Inwoners van onze gemeente hebben vaak voorkeur voor een specifieke kern. Dat geldt ook voor mensen van buiten. Daarom geniet gefaseerd bouwen in alle kernen de voorkeur.
De ontwikkeling van Lage Zwaluwe West heeft extra prioriteit, mede gezien onze zorgen over het voorzieningenniveau in de kern.

Wij verwachten de komende jaren voldoende woningbouwruimte te kunnen bieden binnen het door de provincie aangegeven stedelijk gebied. Als op langere termijn na gebleken behoefte toch uitbreiding noodzakelijk is, dan zien wij Made als meest logische plaats gezien het aanwezige voorzieningenniveau. Daarom reserveren wij ruimte voor verdere uitbreiding van Made Oost (Made Oost 2), zodat woningbouw hier mogelijk gemaakt wordt.
Wij zetten ons in om de kwaliteit van de kernen en bestaande woningvoorraad te verbeteren en beter te laten aansluiten op de vraag. Dit betekent woningverbetering, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het geschikt maken van zoveel mogelijk woningen voor ouderen zodat we zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in ons eigen dorp. Alleen als thuis wonen echt niet meer mogelijk is, is verhuizing naar een verzorgingshuis noodzakelijk.

Omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen is het behouden van starters en jonge gezinnen belangrijk. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Omdat de woningprijzen gedaald zijn, zijn er meer mogelijkheden voor starters ontstaan. Daar tegenover staat dat de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek strenger zijn geworden.
Voor een optimale sociale samenhang streven we naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen. We proberen tegenwoordig zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen.”

Past de ontwikkeling binnen de omschreven visie en het opgenomen projectenprogramma of is er een onderbouwing aanwezig om hier van af te wijken?

2.4 Woonvisie 2011-2016
Op 3 november 2011 is de gemeentelijke Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. Momenteel wordt een nieuwe Woonvisie voorbereid.
De belangrijkste elementen uit de Woonvisie 2011-2016 zijn als volgt.

“In 2025 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder kinderen; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner. De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. Duurzame ontwikkelingen zijn de norm geworden, wat terug te zien is in het woningaanbod.
Van de bevolkingsgroepen in de gemeente Drimmelen is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen (ook starters) weinig aanbod in de gemeente. Ook mensen met een zorgvraag en arbeidsmigranten vragen om adequate huisvesting.

Voor de senioren in onze gemeente zal het volgende gebouwd moeten worden: niet te grote, voor senioren geschikte, woningen waar ook de mogelijkheid bestaat enige zorg te verlenen (in de toekomst), met een ruime woonkamer en een ruime buitenruimte (balkon of tuin).
Bouwen voor andere doelgroepen is veruit ondergeschikt aan bouwen van voor senioren geschikte woningen. De gemeente ziet er op toe dat er woningen worden gebouwd die voor senioren aantrekkelijk zijn en waarin ouderen bij het minder vitaal worden uit de voeten kunnen. Deze woningen zijn ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen. Initiatiefgroepen van senioren met een specifieke woonwens worden gefaciliteerd.

Het huidige kwantitatieve huuraanbod in de gemeente Drimmelen van woningstichting Volksbelang en woningstichting Goed Wonen vertoont een licht tekort ten opzichte van de actuele vraag vanuit de aandachtsgroepen. Het huursegment van de woningmarkt is licht gespannen, hetgeen tot uitdrukking komt in relatief lange wachttijden en stagnerende doorstroming. De samenstelling van de huurvoorraad is onvoldoende afgestemd op de huidige en toekomstige samenstelling van de aandachtsgroepen. Er is vooral een frictie tussen het aanbod van en de vraag naar seniorenhuisvesting. Ook in het dure huursegment is te weinig aanbod.
De verhouding huur – koop in de gemeente van 40 – 60 % wordt losgelaten. Per project wordt afgewogen wat de verhouding wordt, afhankelijk van de kern waar gebouwd gaat worden, van locatiespecifieke kenmerken en marktomstandigheden. Er wordt naar gestreefd om de huidige verhouding huur – koop van 25 – 75% te handhaven. Hiervoor zal de gemeente de bestaande voorraad en vastgestelde nieuwbouwplannen meewegen bij de beoordeling van een nieuw plan.

Bij toevoeging van huurwoningen moeten deze vooral geschikt zijn voor senioren. Het aanbod van woningen waarin zorg geleverd kan worden is niet toereikend voor de zorgvraag die gaat komen. Vooral in de categorie beschut en geschikt zijn te weinig woningen.

Het huisvesten van (tijdelijke) arbeidsmigranten zal in regionaal verband uitgewerkt worden en geregeld worden in bestemmingsplannen. Het tijdelijk huisvesten van (tijdelijke) arbeidsmigranten zal geregeld worden in bestemmingsplannen.

Levensloopbestendige woningen voor kleine huishoudens genieten de voorkeur boven andere woningtypen in nieuwbouwprojecten."

Evaluatie woonvisie
Eind 2015 is de Woonvisie 2011-2016 geëvalueerd. De belangrijkste conclusies zijn als volgt.

- afgelopen vier jaar zijn 84 woningen per jaar opgeleverd;
- de verkoopprijzen in de periode 2011-2014 zijn met 10% gedaald, maar daarna is er licht herstel;
- het aanbod van koopwoningen is ruim;
- de verhouding huur-koop (25-75%) in de nieuwbouw is nagenoeg gerealiseerd;
- er is minder vraag naar duur(dere) koopwoningen, meer vraag naar goedkope koopwoningen;
- voor alle doelgroepen benoemd in de woonvisie (starters, lage middeninkomens, senioren en arbeidsmigranten) is het nodige gerealiseerd;
- de huurwoningen van corporaties voldoen aan een behoefte;
- in het segment net boven sociale huur zijn geen huurwoningen gerealiseerd;
- verwacht wordt dat er behoefte zal zijn aan zorglening om bestaande woning te kunnen aanpassen aan toenemende zorgbehoefte;
- de doelgroep statushouders gaat een groter beslag leggen op de vrijkomende huurwoningvoorraad.

Woonwensenonderzoek
Eind 2015 is een nieuw onderzoek onder de bevolking uitgezet naar de woonwensen van de bewoners. De resultaten hiervan worden in het tweede kwartaal van 2016 verwacht. Dit onderzoek zal mede bepalend zijn voor de nieuwe Woonvisie die in 2016 wordt opgesteld.

Wordt met de ontwikkeling voorzien in woningen voor de juiste doelgroep, zoals verwoord in de actuele Woonvisie?

2.5 Coalitieakkoord 2014-2018

De hoofddoelstelling van Programma 7 Ruimte en Wonen van het coalitieakkoord 'Samen investeren in Drimmelen' (d.d. 16 april 2014) betreft het behouden en versterken van een goede ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit.

Het coalitieakkoord kent voor dit programma's de volgende punten:

1. *Bouwen*
Er wordt zodanig gebouwd voor doelgroepen (huur en koop) dat er sprake is van voldoende aanbod. Van belang daarbij is dat betaalbaar, duurzaam en levensloopbestendig gebouwd wordt.

2. *Particulier opdrachtgeverschap*
Particulier opdrachtgeverschap en bouwen in eigen beheer worden gestimuleerd.

3. *Woningbouwcorporaties*
Er wordt samengewerkt met de woningbouwcorporaties, waarbij de woningbouwcorporaties gewezen worden op hun kerntaken.

4. *Aantrekkelijke woongemeente*
De gemeente profileert zich als een aantrekkelijke woongemeente

De gemeente zet sterk in op planning van de woningbouw. Waar initiatief van particulieren, woningbouwstichtingen of projectontwikkelaars achter blijft (bijvoorbeeld Lage en Hooge Zwaluwe) zal de gemeente een meer dan faciliterende rol dienen te nemen.

Wordt voorzien in betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen?
Is er ruimte voor particulier opdrachtgeverschap of bouwen in eigen beheer?

Zijn er voldoende initiatieven om het aanbod op peil te houden of moet de gemeente zelf een prominentere rol gaan spelen?

2.6 Nota Grondbeleid 2016-2020

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2016-2020 vastgesteld. Het grondbeleid wordt als instrument ingezet om beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economie, maatschappelijke ontwikkeling en verkeer en vervoer te realiseren.

De doelstelling van de nota Grondbeleid is:
- Het hebben van een heldere gemeentelijke strategie ten aanzien van het grondbeleid;
- Transparantie in het gemeentelijke handelen bij locatieontwikkelingen, grondaan- en verkopen e.d.;
- Het realiseren van het ruimtelijke beleid van de gemeente;
- Het realiseren van een rechtvaardige verdeling van kostenopbrengsten van te ontwikkelen locaties over alle betrokken partijen.

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad het kader vastgesteld voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en inzet van grondbeleidsinstrumenten. Hiertoe zijn veertien beleidsregels vastgelegd.

Kan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling worden voldaan aan de in de Nota Grondbeleid gestelde beleidsregels?

2.7 Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De Woningwet 2015 biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. De belangrijkste punten uit de Woningwet 2015 zijn:

- *Bouwen betaalbare huurwoningen*
  Woningcorporaties moeten zich vooral bezig houden met hun kerntaak: betaalbare woningen bouwen voor mensen met een smalle beurs.
- *Strenge regels voor commerciële projecten*
  Corporaties moeten maatschappelijke activiteiten scheiden van commerciële activiteiten. Reden: voorkomen dat corporaties in commerciële projecten stappen die, als het mis gaat, ten koste kunnen gaan van huurders.
- *Prestatieafspraken met gemeenten en huurders*
  Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen meer invloed op het beleid van corporaties. Zo maken deze 3 partijen onder meer elk jaar afspraken over het aantal te bouwen woningen.
- *Onafhankelijk toezicht*
  Een nieuwe, onafhankelijke toezichthouder (de Autoriteit Woningcorporaties) houdt toezicht op de woningcorporaties.
- *Passende toewijzing*
  Woningcorporaties moeten 80% van hun voorraad aan betaalbare woningen toewijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens.

De afgelopen jaren heeft Woningstichting Volksbelang een groot aantal projecten binnen de gemeente ontwikkeld. Woningstichting Goed Wonen heeft ook aanzienlijke investeringen gedaan in grondposities in Hooge en Lage Zwaluwe. Met de invoer van de nieuwe Woningwet 2015 moeten de woningcorporaties zich nu gaan toespitsten op hun kerntaken.
Om voldoende betaalbare, sociale huurwoningen in alle kernen te kunnen bouwen, zullen de corporaties in nauwe samenwerking met de gemeente naar mogelijkheden moeten zoeken. Om aan de totale behoefte in deze huursector te kunnen voorzien, zal hiervoor ook binnen grotere woningbouwprojecten die niet bij de gemeente in eigendom zijn, ruimte moeten worden gereserveerd.

De behoefte aan huurwoningen zal voortkomen uit de nieuwe Woonvisie welke momenteel in voorbereiding is.

3. Woningbouwprogramma t/m 2024

Om het woningbouwprogramma voor de komende periode van 9 jaar te bepalen, moet worden afgewogen op welke wijze de nog te realiseren woningbouwprojecten passen binnen de in hoofdstuk 2 genoemde beleidskaders.

Bouwen naar behoefte en zuinig ruimtegebruik zijn de belangrijkste aspecten die op elk genoemd beleidsniveau terugkomen.

Prognose
In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015-2024 de groei van de **woningbehoefte** is **geprognotiseerd op 875 woningen** (exclusief sloop). Er zijn reeds **75 woningen gerealiseerd** in deze periode en er wordt uitgegaan van **sloop** van **circa 20 woningen**. Dit betekent dat tot en met 2024 nog **820 woningen kunnen worden verdeeld**.
Dit aantal moet worden gezien in relatie tot de harde plancapaciteit (capaciteit die in onherroepelijke bestemmingsplannen is vastgelegd). Daarnaast is een aantal projecten reeds in procedure of in uitvoering. Hiervoor is reeds bepaald dat deze ten laste van het te realiseren aantal woningen kunnen worden gebracht. Dit betreft de zachte plancapaciteit.

In het overzicht op bijlage 1 zijn de nog te realiseren woningbouwprojecten per kern in beeld gebracht, welke op dit moment bij de gemeente bekend zijn. Hierbij is per project aangegeven:
- in welke fase van de ruimtelijke procedure de ontwikkelingen zich bevinden;
- in welke periode realisatie van de ontwikkelingen is te verwachten (2015 t/m 2019, 2020 t/m 2024, 2025 en verder);
- hoeveel sloop er wordt gerealiseerd;
- of sprake is van harde of zachte plancapaciteit.

Bij deze indeling wordt de eerder in dit stuk omschreven ***beleidslijn*** gevolgd dat ***locaties binnen het bestaand stedelijk gebied eerder voor ontwikkeling in aanmerking komen dan de locaties in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling***.

Lage Zwaluwe-West
Op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West kunnen 370 woningen worden gerealiseerd. Realisatie van dit aantal woningen in de periode tot en met 2024 is niet reëel. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat ongeveer de helft van het aantal te realiseren woningen pas in de periode vanaf 2025 aan bod komt. Het aandeel van woningbouw in Lage Zwaluwe is in verhouding tot het totale woningbouwprogramma erg groot. Hierbij wordt opgemerkt dat de woningbouwontwikkeling in Lage Zwaluwe de laatste jaren sterk is achter gebleven en er nog een achterstand moet worden ingehaald. Indien binnen Lage Zwaluwe woningbouw op andere locaties dan Lage Zwaluwe-West gewenst is, dan zullen in overleg met de grondeigenaren van Lage Zwaluwe-West afspraken moeten worden gemaakt over verkleining van het woningbouwprogramma ter plaatse. Het is immers niet realistisch meer te veronderstellen dat binnen de reguliere looptijd van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West (10 jaar), het daarin opgenomen woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd.

Transformatie en herstructurering
In het overzicht zijn voor de periode tot en met 2024 **voor incidentele transformatie- en herstructureringsverzoeken 150 woningen** gereserveerd. Deze aantallen kunnen worden ingezet binnen alle kernen van de gemeente.
In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee in afwijking van het bestemmingsplan aan leegstaande panden een andere functie kan worden toegekend. Het college heeft beleidsregels vastgesteld om nader invulling te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid. Op basis van deze beleidsregels kunnen gebouwen binnen de bebouwde kom onder voorwaarden worden omgevormd naar een woonfunctie. Overigens bieden de geactualiseerde bestemmingsplannen nu reeds de mogelijkheid om na beëindiging van de bestemmingen Horeca, Kantoor,

Detailhandel en Maatschappelijk om te schakelen naar wonen (maximaal 1 woning), als er nog geen woning aanwezig is.
Voor het merendeel van de panden die vrijkomen geldt dat deze panden gelegen zijn in een woonomgeving. Omschakeling naar wonen ligt in de meeste gevallen dan ook voor de hand. Een uitzondering hierop vormen de in de Detailhandelsvisie vastgelegde concentratiegebieden, waar omschakeling naar wonen niet wenselijk is. Ook is omschakeling naar wonen in gebouwen op bedrijventerreinen niet toegestaan.

Naast de mogelijkheid om gebouwen intern te verbouwen naar een meer passende functie, waaronder wonen, zijn er binnen de kernen ook locaties waar bedrijvigheid binnen een woonomgeving is gelegen. Voor deze locaties moet ook de mogelijkheid worden geboden om omvorming naar een woonfunctie te onderzoeken. In geval de bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt en er woningbouw voor in de plaats komt, is sprake van herstructurering.

Voorbeeld van winkelpand dat reeds is omgezet naar functie wonen

Overige initiatieven
Naast ruimte voor transformatie en herstructurering wordt in het woningbouwprogramma ook nog enkele woningen gereserveerd voor toepassing van de regeling ruimte voor ruimte en voor kleine particuliere initiatieven. Binnen de zoekgebieden die binnen de gemeentelijke regeling ruimte voor ruimte zijn aangewezen, kunnen nog enkele locaties worden ingevuld, onder voorwaarde dat de hieraan gekoppelde beëindiging van intensieve veehouderijen binnen de gemeentegrenzen plaats vindt.
Met particuliere initiatieven worden locaties bedoeld die zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kernen, waar toevoeging van een enkele woning past binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Ook de vervanging van bestaande woningen valt hieronder.

Huisvesting statushouders
De afgelopen jaren werden statushouders gehuisvest in bestaande sociale huurwoningen. De woningcorporaties stelden hiertoe 7 % van hun vrijkomende woningen beschikbaar.
Met de toename van het aantal statushouders en de gewijzigde gemiddelde gezinssamenstelling is de taakstelling naar boven toe bijgesteld. De woningcorporaties hebben aangegeven het percentage beschikbaar te stellen woningen bij te stellen naar 10 %. Naar verwachting biedt dit onvoldoende ruimte om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Het voorgaande verplicht de gemeente ertoe voor deze huisvesting extra woningbouw in te zetten. Deze woningbouw zal met name beschikbaar komen via de transformatie- en herstructureringslocaties. Hiervoor zijn alle ruime aantallen gereserveerd.

Afweging per kern

Made

Het programma laat zien dat in de periode t/m 2024 in Made bijna 300 woningen zijn te verwachten. Het grootste deel van dit aantal zit in uitvoering van de onherroepelijke bestemmingsplannen Made-Oost, Prinsenpolder en Schalckenveld (harde plancapaciteit). De grootste nieuwe ontwikkeling waarop wordt ingezet betreft herstructurering van de bedrijfsgrond aan de Kastanjelaan/Zijlbergsestraat, waarbij de uitvoering in fasen zal plaatsvinden. Ook kan de herstructurering van de Romboutsstraat worden opgepakt. Verdere uitbreiding van Made-Oost en uitbreidingsplan De Ligne komen pas aan de orde als inbreidings- en herstructureringslocaties niet meer voorhanden zijn.

Made-Oost

Prinsenpolder

Schalckenveld

Terheijden

Voor de kern Terheijden geldt dat het woningbouwprogramma in verhouding tot de andere kernen sterk achterblijft. Dit betekent dat hier, naast uitvoering van de projecten Oranjeplein-Brabantstraat, Schansstraat en Zeggelaan, nieuwe ontwikkelingen moeten worden gestimuleerd. Gelet op de situering in het bestaand stedelijk gebied ligt de herontwikkeling van de locaties E-veld en de Markstraat het meest voor de hand. Daarnaast kan transformatie van leegkomende panden naar de functie wonen bijdragen aan uitbreiding van de woningvoorraad en moet ook herstructurering van bedrijfslocaties in de kern naar de functie wonen worden gestimuleerd.

Schansstraat

Oranjeplein-Brabantstraat

Wagenberg
In Wagenberg is in vervolg op het rapport Vitaal Wagenberg aan ontwikkelaars de ruimte geboden om aan de hand van meegegeven kaders planvorming voor verschillende locaties in Wagenberg aan de gemeente voor te leggen. Over deze locaties kan het volgende worden opgemerkt.

Het plan voor de hoek Dorpsstraat-Kerkstraat voor 5 woningen is reeds onherroepelijk en in uitvoering.

Hoek Dorpsstraat-Kerkstraat

De locatie Dorpsstraat 45 is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in herstructurering van een voormalig bedrijf. Hier zijn 14 woningen gepland.

Voor de locatie Dorpsstraat 2 is onlangs vergunning verleend voor het toevoegen van een extra woning in de bestaande bebouwing, naast de bestaande detailhandelsfunctie. Herstructurering op deze locatie is voorlopig dan ook niet aan de orde. Er kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek om de locatie aan de Hofstad los te koppelen en vooruitlopend op herstructurering van Dorpsstraat 2 aan de Hofstad al woningbouw te realiseren. De locatie aan de Hofstad is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze locatie komt pas aan de orde als het bestaand stedelijk gebied is benut.

De locatie Verlengde Elsakker is eveneens aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Vanwege de ligging van het perceel met rondom stedelijke functies - sportvelden en bebouwingslint aan Akkerstraat en Wagenstraat - , ligt omzetting naar stedelijk gebied hier echter in de rede. Binnen deze locatie is voldoende ruimte voor het bouwen van circa 60 woningen voor verschillende doelgroepen. Indien nodig, kan gefaseerd worden ontwikkeld. Door specifiek voor deze locatie te kiezen, blijven de locaties in het buitengebied, in overeenstemming met de Verordening Ruimte 2014 en de Ladder voor duurzame verstedelijking, gevrijwaard van bebouwing.

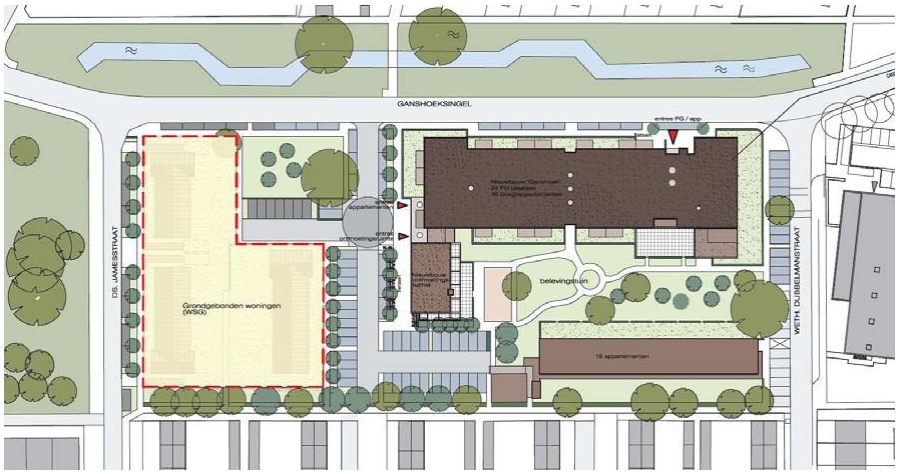
Voor de locatie Nieuwstraat is een plan voorgelegd voor de bouw van onder meer starterswoningen. Deze locatie is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang.

Voor verschillende locaties aan de Zuidveren is verzocht op eigen grond een woning op te richten. Deze locaties zijn allen gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Bij een afweging van dit aanbod in relatie bezien tot planologische en volkshuisvestelijke aspecten ligt het voor Wagenberg het meest in de rede om in te zetten op herstructurering van voormalige bedrijfslocaties in het stedelijk gebied (Dorpsstraat 2 en Dorpsstraat 45) en invulling van het gebied Verlengde Elsakker. Met deze locaties kan voor de periode t/m 2024 in Wagenberg worden voorzien in voldoende en divers woningaanbod. Na 2024 kan, indien de behoefte aanwezig blijkt, een beroep worden gedaan op de geparkeerde locaties.

Lage Zwaluwe
Zoals eerder in dit hoofdstuk beschreven, drukt het onherroepelijke bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West zwaar op het woningbouwprogramma. Binnen het plan Lage Zwaluwe-West vallen onder meer de bouwlocaties aan de Repel, de Kerkstraat en de locatie naast basisschool De Grienden. Voor de ontwikkeling van De Ganshoek is een bestemmingsplan in procedure en voor een tweede fase van de Ganshoek zal in de toekomst een nieuw bestemmingsplan volgen.

Alvorens voor Lage Zwaluwe nieuwe ontwikkelingen van redelijke omvang worden opgepakt, waaronder de locatie Willibrordusschool, zullen in overleg met de grondeigenaren van Lage Zwaluwe-West afspraken moeten worden gemaakt over fasering en mogelijk ook verkleining van het woningbouwprogramma ter plaatse.



Plan Ganshoek

Hooge Zwaluwe

Voor de kern Hooge Zwaluwe blijkt dat de vraag naar nieuwe woningen beperkt is.
De realisering van de locatie Julianastraat met 8 woningen wordt voorzien in 2017. Daarnaast zal in 2016 de locatie Prinses Margrietstraat met circa 10 woningen bestemmingsplanmatig worden voorbereid. Of na invulling van beide locaties nog een latente vraagbehoefte naar woningbouw aanwezig zal zijn, zal moeten blijken. Nieuwe ontwikkelingen zullen sporadisch op zeer kleine schaal worden toegevoegd.

Julianastraat

Drimmelen

Ook in de kern Drimmelen is de vraag naar nieuwe woningen beperkt. Er is ruimte om de locatie van het voormalig dorpshuis aan de Dorpsstraat te ontwikkelen voor maximaal 3 woningen. Bezien moet worden of er ook vraag is naar het ontwikkelen van woningen op het veld achter de Kuipershoek en/of op de locatie hoek Dorpsstraat-Biesboschweg.

Verdeling per kern in cijfers

Uit het overzicht in bijlage 1 kan worden opgemaakt hoe de verdeling van het aantal woningen over de kernen plaats vindt. Overzichtskaarten per kern zijn opgenomen in bijlage 2.

In de hierna volgende tabel wordt een indicatie gegeven van het aantal op te richten woningen per kern tot en met 2024 en een indicatie van op te richten woningen uitgaande van een evenredige verdeling ten opzichte van het aantal inwoners per kern. Omdat de transformatie- en herstructureringslocatie, ruimte voor ruimte en overige kleine particuliere initiatieven over alle kernen kunnen worden verdeeld, wordt in deze tabel uitgegaan van 825 – 168 = 657 te verdelen woningen.

	Te realiseren woningen 2016-2024 (cf. overzicht bijlage1)	Percentage aantal inwoners kern t.o.v. totaal aantal inwoners	Indicatie op te richten woningen indien kernen evenredig naar aantal inwoners uitbreiden
Lage Zwaluwe	199	16 %	105
Hooge Zwaluwe	21	6 %	39
Made	274	45 %	296
Drimmelen	3	2 %	13
Wagenberg	70	8 %	53
Terheijden	118	23 %	151
	685		657

Tabel 1 Indicatie aantal op te richten woningen in geval van evenredige verdeling woningvoorraad over kernen

Het programma in Lage Zwaluwe is gezien in relatie tot het huidige inwoneraantal en de woningvoorraad per kern aanzienlijk groter dan in de andere kernen. Hierbij wordt opgemerkt dat in Lage Zwaluwe nog wel een inhaalslag moet worden gemaakt.

Als gekeken wordt naar het inwoneraantal c.q. de bestaande woningvoorraad per kern en het voorzieningenniveau per kern, dan zouden in Made en Terheijden de meeste woningen moeten worden ontwikkeld. Uit de tabel blijkt dat de woningbouw met name in Terheijden nog achterblijft. Ook in Made zou nog meer ontwikkeld kunnen worden.
Er zal dan ook gestuurd moeten worden op ontwikkeling in deze twee kernen.

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen
Uit het overzicht in bijlage 1 is op te maken dat, indien alle voor de periode tot en met 2024 geplande projecten ook daadwerkelijk binnen deze periode gerealiseerd worden, er geen ruimte meer is voor nieuwe ontwikkelingen. Omdat er 150 woningen zijn gereserveerd voor transformatie en herstructurering, is er wel voldoende ruimte voor initiatieven gericht op deze duurzame wijze van ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit biedt mogelijkheden voor dynamiek op de woningmarkt.
Op het moment dat een project zich aandient, zal een afweging moeten worden gemaakt of dit project past binnen het huidige beleid.

In hoofdstuk 2 is een opsomming gemaakt van beleidsstukken die relevant zijn bij het maken van keuzes op het gebied van woningbouwprogrammering. Iedere omschrijving van het vigerende beleid in hoofdstuk 2 wordt afgesloten met een kader waarin vragen zijn opgenomen. Deze vragen vormen een hulpmiddel om te komen tot goed afgewogen keuzes. In bijlage 3 zijn de vraagstukken schematisch onder elkaar gezet, waarmee een snelle indicatie kan worden gegeven van de kansen van een woningbouwontwikkeling.

De belangrijkste afweging is of een locatie al dan niet is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Ontwikkeling in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zal enkel mogelijk zijn op het moment dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied is benut. Met andere worden **inbreiding en herstructurering gaan voor uitbreiding**.
Gelet op het achterblijvende woningbouwprogramma in Terheijden vraagt het stimuleren van woningbouwontwikkelingen binnen deze kern extra aandacht ofwel het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Tegelijkertijd lijkt er in Lage Zwaluwe sprake te zijn van overcapaciteit.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat niks zo veranderlijk is als prognosecijfers. De cijfers worden dan ook jaarlijks geactualiseerd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe verder weg in de tijd uitspraken worden gedaan over woningbouwaantallen, hoe minder zeker deze prognosecijfers zijn.

Indien een locatie geschikt blijkt om in principe medewerking aan te verlenen, dient ook vastgesteld te worden op welk moment de planvorming voor betreffend project kan worden opgepakt. Nieuwe locaties zullen moeten worden afgestemd op de jaarplannen van de betrokken afdelingen.

Realisatie van het woningbouwprogramma 2016-2024 verwacht een proactieve houding van de organisatie, maar ook van de betrokken initiatiefnemers. Op het moment dat initiatieven achterblijven in de voorgestelde ontwikkeling en uitvoering, moet overwogen worden om in te zetten op andere, kwalitatief goede ontwikkelingen met een grotere slagingskans.

Sturing op inhoudelijk programma
Over de projecten die nog niet behoren tot de harde en zachte plancapaciteit, zijn nog geen afspraken vastgelegd met ontwikkelende partijen. Inhoudelijk hebben er, zover er in sommige gevallen al sprake is van uitgewerkte verkavelingen, nog geen beoordelingen van deze plannen plaats gevonden.
De gemeente heeft hier dan ook de ruimte om te sturen op de kwaliteit en het inhoudelijk programma. Voor een beoordeling kan onderscheid worden gemaakt in de volgende aspecten.

- <u>Ruimtelijke kwaliteit</u>
  Ruimtelijke kwaliteitswinst (bebouwd oppervlak in relatie tot openbare ruimte, bijdrage in groen, parkeren, ontsluiting), aansluiting op visie op niveau van de kern
- <u>Behoefte en draagvlak</u>
  Voorziet in lokale behoefte, voldoet aan marktvraag, voorziet in betaalbare woningen, voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op actuele woonvisie
- <u>Duurzaamheid</u>
  Duurzaam bouwen, structuurversterkend, duurzaamheidsladder, levert bijdrage aan leefbaarheid
- <u>Overeenstemming met vigerend beleid</u>
  In hoeverre is het plan in overeenstemming met vigerend beleid
- <u>Uitvoeringszekerheid</u>
  Wat is de verwachte realisatietermijn, zijn gronden direct beschikbaar, kan kostenverhaal zeker gesteld worden, overige belemmeringen (bijv. bodem, milieu)

Pas op het moment dat deze aspecten in een verzoek voldoende zijn onderbouwd en positief worden beoordeeld, zal het college een besluit nemen om in principe medewerking te verlenen aan het betreffende verzoek.

4. Gemeentegronden

De gemeente heeft diverse grondposities binnen de gemeentegrenzen. Dit betreft landbouwgronden, gronden aan de randen van de kernen en gronden binnen de kernen. De landbouwgronden die buiten de kernen liggen worden hier niet verder besproken. De gronden in en aan de randen van de kernen worden kort omschreven en er wordt vastgesteld in hoeverre deze locaties als potentiële woningbouwlocaties kunnen worden aangemerkt.

Made

a. Hoek Romboutsstraat-van Gilslaan in Made

Op de hoek Romboutsstraat-van Gilslaan heeft tot en met 2014 een gymzaal gestaan. Deze gymzaal was in gebruik door enkele verenigingen en door basisschool De Stuifhoek. Met uitbreiding van de Amerhal zijn de functies vanuit de gymzaal aan de Romboutsstraat verplaatst naar de Amerhal. De gymzaal aan de Romboutsstraat is reeds gesloopt. Indien voldoende rekening wordt gehouden met de functies in de directe omgeving, is woningbouw op deze locatie een passende invulling. Op deze wijze is sprake van herstructurering.

b. Antwerpsestraat Made

Aan de Antwerpsestraat is de gemeente eigenaar van een perceel met een oppervlakte van 385 m². Bij de herontwikkeling van het Antwerpenplein is dit perceel vrij gehouden, zodat dit perceel bij een latere herontwikkeling van de aangrenzende duplexwoningen (beneden-bovenwoningen) aan de Antwerpsestraat, welke in eigendom zijn bij Woningstichting Volksbelang, kon worden meegenomen.
Woningstichting Volksbelang heeft aangegeven dat herontwikkeling van de duplexwoningen voorlopig niet aan de orde is en dat zij geen moeite heeft met invulling van de aangrenzende locatie. Aandachtspunt: begrenzing perceel dient met Woningstichting Volksbelang te worden afgestemd i.v.m. wederzijds gebruik.

c. Geraniumstraat Made

Aan de Geraniumstraat is de gemeente eigenaar van een perceel met een oppervlakte van 850 m². Het perceel betreft een braakliggend terrein in bestaand stedelijk gebied. Vergelijkbare percelen aan de Geraniumstraat zijn op verzoek van particuliere partijen reeds omgezet naar een woonbestemming. Ook op dit perceel is woningbouw een logische invulling.

d. Uitbreiding De Ligne Made

Het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Nachtegaalstraat, Stuivezandsestraat, de algemene begraafplaats en het fietscrossterrein is in het verleden reeds bekeken als potentiële woningbouwlocatie. De locatie is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Omdat met name in de kern Made veel mogelijkheden zijn voor inbreiding en herstructurering, zullen woningbouwontwikkelingen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling pas in een volgende fase (na 2024) aan de orde komen.

e. Oude begraafplaatsen Made

Aan de Vooghtstraat en Julianastraat in Made zijn begraafplaatsen gelegen. Beide begraafplaatsen zijn nog in gebruik. In 2009 zijn alle nabestaanden aangeschreven en hebben de mogelijkheid gekregen de grafrechten te verlengen tot en met 2019. In 2019 krijgen de nabestaanden de mogelijkheid om deze periode met 7 jaar te verlengen. De verwachting is dat er nabestaanden zullen zijn die hier gebruik van wensen te maken. De gronden zullen dan ook niet vóór 2026 beschikbaar komen voor herstructurering. Alléén door nabestaanden actief te benaderen en daarbij de mogelijkheid te bieden tot herbegraven op de algemene begraafplaats kunnen de gronden mogelijk beschikbaar komen. Daarbij is het niet uitgesloten dat bij verlenging in 2019 één of meer nabestaanden het graf op de huidige plaats willen handhaven.

f. Gaymansplantsoen Made

In het kader van het Centrumplan Made en onderzoek naar toekomstige functies voor de Bernarduskerk en omgeving, kan worden bezien of kleinschalige toevoeging van woningbouw bijdraagt aan een kwalitatieve invulling van het gebied.

Terheijden

a. E-Veld in Terheijden

Deze locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern Terheijden en is door de voetbalvereniging S.V. Terheijden in gebruik als oefenveld. In 2011 is woningbouw op het F-veld gerealiseerd. Door de aanleg van een kunstgrasveld, is intensiever gebruik van de zuidelijk gelegen velden mogelijk en vervalt het gebruik van het E-veld.
Aan de noord- en westzijde wordt het F-veld begrensd door het buitengebied. Deze locatie moet dan ook worden aangemerkt als een uitbreidingslocatie. In het provinciaal beleid is deze locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

b. Puzzelbad Terheijden

In 2016 vindt onderzoek plaats naar de toekomst van de zwembaden binnen de gemeente. Bij het onderzoek van het Puzzelbad zal bekeken worden in hoeverre het gehele terrein van het zwembad in gebruik moet blijven voor de zwemfunctie. Ook de invulling van de sportzaal zal hierbij betrokken worden. Woningbouwontwikkeling op een gedeelte van het terrein komt mogelijk aan de orde. Er wordt hierbij eveneens afstemming gezocht met de locatie aan de Markstraat van Volksbelang.

c. Zuidoostrand kern Terheijden

In het provinciaal beleid is de strook grond tussen de Rode Vaart en Munnikenhof aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Momenteel is sprake van een duidelijke, groene begrenzing tussen het bestaand stedelijk gebied en de aangrenzende weilanden. Woningbouwontwikkeling in deze zone ligt vooralsnog niet voor de hand.

Wagenberg

a. Speelveld zuidzijde Wagenberg

Ten zuiden van de Vlasselt is grond gelegen welke in gebruik is als speelgelegenheid. Daarnaast is deze grond aangewezen als losloopgebied voor honden.
Het perceel is in het provinciaal beleid niet aangeduid als stedelijk gebied of als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Woningbouw ter plaatse is dan ook niet aan de orde.

Lage Zwaluwe

a. Degaterrein Lage Zwaluwe

Het Degaterrein zal mogelijk in delen verkocht gaan worden. Hierbij is het denkbaar dat watersportgebonden bedrijvigheid in combinatie met enkele bedrijfswoningen gerealiseerd gaan worden.

b. Voormalige Willibrordusschool Lage Zwaluwe

De raad heeft zich in een motie uitgesproken voor woningbouw op deze locatie. Zoals reeds eerder aangegeven onder hoofdstuk 3 behoort woningbouw tot de mogelijkheden, mits compensatie vanuit Lage Zwaluwe-West kan plaatsvinden.

c. Locatie Den Domp Lage Zwaluwe

Verkoop van perceel Den Domp wordt nagestreefd. Naast mogelijkheden voor horeca, bestaat de wens tot het oprichten van een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het oprichten van maximaal één woning.

d. Kerkstraat Lage Zwaluwe

Op de hoek Kerkstraat-Ganshoeksingel is op grond van het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West woningbouw toegestaan. Ter plaatse kunnen drie kavels worden uitgegeven. Deze kavels zullen op korte termijn in verkoop worden gebracht.

e. Naast basisschool De Grienden

Naast basisschool De Grienden beschikt de gemeente over een perceel grond waarvoor in het bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West reeds de bestemming Wonen is vastgelegd. Op deze locatie kunnen 4 woningen worden opgericht. De inrichting van de openbare ruimte vraagt nog verdere afstemming. Ontwikkeling van deze woningen kan naar verwachting binnen de periode 2016-2019 plaatsvinden.

Hooge Zwaluwe

a. Voormalig gemeentehuis Hooge Zwaluwe/heemkundekring

In het kader van de bezuinigingsoperatie is ervoor gekozen een groot deel van de gemeentelijke gebouwen in de verkoop te brengen. Overwogen wordt om ook het voormalige gemeentehuis in Hooge Zwaluwe te verkopen. Gelet op het monumentale karakter lijkt transformatie naar een andere functie hier de meest geschikte oplossing. Transformatie naar woningbouw komt hierbij mogelijk ook aan de orde. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte voor wonen, mits dit ondergeschikt blijft aan de overige functies.

Drimmelen

a. Dorpsstraat Drimmelen (locatie voormalig dorpshuis)

In bestemmingsplan 'Kern Drimmelen' is, binnen de planperiode tot 2023, voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de regels van deze bevoegdheid staan reeds voorwaarden opgenomen om te komen tot planvorming. Dit was naar aanleiding van de potenties genoemd in de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen. Er zijn maximaal 3 woningen mogelijk die kunnen bijdragen aan een voltooiing van de ruimtelijke structuur.

b. Locatie Dorpsstraat-Biesboschweg

Dit stuk grond is onlangs in eigendom van de gemeente. De locatie ligt aan het dorpslint waar een ruimtelijke afronding met woningen gewenst is, conform de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen. Er gelden echter beperkingen vanuit de waterkering en nabijgelegen bedrijvigheid waardoor (woning)bouw niet direct mogelijk is. Daarnaast is het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Als gevolg hiervan is ontwikkeling van deze locatie voorlopig niet aan de orde.

c. Grondstrook in hoek Stationsweg-Sluizeweg Drimmelen

Op de grondstrook langs de Sluizeweg was in het verleden een woning voorzien. Deze strook grond is in het bestemmingsplan Kern Drimmelen agrarisch bestemd. In de Verordening Ruimte is het aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Conform de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen leent dit perceel zich beter voor het creëren van een groene afronding van de kern. De bouw van een woning op deze locatie is als gevolg van alle bevindingen nu niet aan de orde.

d. Grond achter Kuipershoek Drimmelen

De gemeenteraad heeft tijdens de vaststelling van de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Drimmelen besloten dat deze locatie voorlopig niet aan de orde komt voor planvorming. Eerste prioriteit is de locatie aan de Dorpsstraat (voormalig dorpshuis). Na 2024 kan de locatie achter de Kuipershoek alsnog bekeken worden, indien er behoefte is.

In bijlage 4 zijn de eigen grondposities schematisch onder elkaar gezet en beoordeeld op de aspecten:

- ligging in stedelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- opgenomen in Structuurvisie 2033;
- inbreidingslocatie;
- herstructureringslocatie;
- transformatie in bestaande bebouwing;
- bouw voor doelgroepen mogelijk;
- bouwen in eigen beheer mogelijk.

Hoe gaan we om met initiatieven op eigen grond?

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, beschikt de gemeente over een aantal potentiële ontwikkellocaties. Het is wenselijk om voor het oppakken van deze locaties een eenduidige werkwijze toe te passen. Zoals bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2016-2020 is bepaald, zal de gemeente zelf in principe niet optreden als ontwikkelaar. Er moet dan ook worden uitgegaan van verkoop van gemeentegronden in geval van ontwikkeling van een locatie.
Alvorens tot verkoop wordt overgegaan, zullen voorwaarden voor verkoop moeten worden vastgesteld.

Er kan bij de te ontwikkelen gronden onderscheid worden gemaakt in gronden die zich lenen voor kleine particuliere initiatieven (bouwkavels) en gronden die bij voorkeur door een ontwikkelaar ter hand moeten worden genomen.

Woningstichting Volksbelang heeft een beperkt aantal gronden in bezit. Ingevolge de nieuwe Woningwet 2015 zal zij zich moeten beperken tot met name de bouw van sociale huurwoningen (zo'n 300 de komende 10 jaar) voor de gehele gemeente. Het lijkt wenselijk dat een deel van de gemeentelijke gronden ingezet wordt ten behoeve van de sociale woningbouw. Hierover zullen nadere afspraken met de corporaties gemaakt worden.

Bij de grotere ontwikkellocaties kan er ruimte worden geboden aan bijzondere, innovatieve initiatieven, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, woonzorgconcepten of flexibel bouwen.

flexibel woonconcept

Maatwerk zal noodzakelijk zijn, evenals inspelen op trends en nieuwe ontwikkelingen. Ook onze eigen gemeentelijke gebouwen die geen functie meer hebben kunnen, indien het een passende locatie betreft, ingezet worden voor wonen.
We zullen met een gerichte focus de samenwerking met de markt opzoeken en ervoor zorgdragen dat kwalitatief de goede woningvoorraad wordt toegevoegd op de juiste locaties, waarbij wordt ingezet op een evenwichtige uitbreiding van de woningvoorraad binnen de diverse kernen.