

Woningbouwprogramma 2019-2024

Woningbouw in de versnelling



INHOUD

1	Inleiding	2
2	Woningbouwprogramma tot en met 2024	3
2.1	Prognoses provincie Noord-Brabant	3
2.2	Coalitieakkoord 'Een mooi en gezond Drimmelen maken we SAMEN !'	3
2.3	Behoeftte op basis van de Woonvisie versus lopende projecten	4
3	Visie per kern	6
3.1	Lage Zwaluwe	6
3.2	Hooge Zwaluwe	7
3.3	Made	7
3.4	Drimmelen	8
3.5	Wagenberg	9
3.6	Terheijden	10
4	Relatie met uit te plaatsen bedrijven	11
5	Doelgroepen	11
6	Duurzaamheid	12
7	Afstemming met regio	12
8	Aanpak	13
9	Conclusie	14

1 INLEIDING

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de nota Woningbouwprogramma 2016-2024 vastgesteld.

Met de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 is aan de hand van een omschrijving van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid de planning van de woningbouwontwikkelingen binnen onze gemeente bepaald voor de periode tot en met 2024. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en trends als vergrijzing en ontgroening en het afvlakken van de bevolkings- en huishoudensgroei.

Het grootste deel van de toekomstige voorraad is al aanwezig. Een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad wordt gevraagd. Voor de toekomst verschuift de aandacht naar kwaliteit: de bestaande woningvoorraad versterken en de wijken en kernen op een juiste wijze afronden.

In de woningbouwplanning tot en met 2024 werd ingezet op de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou na 2024 plaatsvinden. Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte binnen met name de kernen Terheijden en Made zal de planvorming voor meerdere uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt.

Versnelling in de woningbouw is gewenst. Landelijk wordt ingezet op het realiseren van één miljoen woningen tot 2030.

Ook de vraag op de Drimmelse woningmarkt is groot. De verwachting is dat de bevolking in gemeente Drimmelen in ieder geval tot, maar waarschijnlijk ook na 2030, nog groeit.

Reden om de lopende en nieuwe projecten nu opnieuw in beeld te brengen en te onderzoeken of andere beschikbare locaties binnen het stedelijk gebied, maar mogelijk ook net buiten het stedelijk gebied, kunnen worden benut en versneld kunnen worden ingezet.

2 WONINGBOUWPROGRAMMA TOT EN MET 2024

2.1 Prognoses provincie Noord-Brabant

Voor gemeente Drimmelen zijn door provincie Noord-Brabant de volgende prognoses gemaakt.

Prognose Provincie (mei 2017)	2018	2021	2030	2040
Woningvoorraad 'laag'	11.720	11.930	12.375	12.395
Woningvoorraad 'hoog'	11.735	12.005	12.605	12.625
Bevolking	26.940	27.040	27.060	26.505
Huishoudens	11.390	11.600	12.035	12.050

Deze prognose gaat uit van een uitbreiding van de woningvoorraad voor de langere termijn met circa 900 woningen voor de gemeente Drimmelen.

N.B. De woningvoorraad op 1 januari 2019 betreft 11.779 woningen.

2.2 Coalitieakkoord 'Een mooi en gezond Drimmelen maken we SAMEN !'

Voor de raadsperiode 2018 - 2022 bestaat de coalitie uit de Lijst Harry Bakker, VVD en Groen Drimmelen (VP/D66). Deze partijen hebben samen het Coalitieakkoord 'Een mooi en gezond Drimmelen maken we SAMEN !' opgesteld. In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen over Wonen.

"Doelstelling Wonen

Zorgen voor de bouw van voldoende woningen in alle kernen en in alle prijsklassen. Hierbij is gasloos en energieneutraal bouwen het uitgangspunt en waar mogelijk levensloopbestendig.

Woningbouw

We willen dat er voor jong en oud voldoende duurzame woonruimte is in alle prijsklassen. We streven de komende planperiode naar minimaal 400 nieuwe woningen verdeeld over alle kernen (ook huur). Deze zijn gasloos, energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig. Daarnaast dient de goede woningvoorraad toegevoegd te worden. De strategische voorbereiding dient tijdig gestart te worden.

We zullen proactief moeten sturen en stimuleren aangezien we bij voorkeur bouwen in het stedelijk gebied. Hier liggen nog de nodige transformatielocaties. Dit betekent intensieve gesprekken met eigenaren en potentiële ontwikkelaars.

Naast de locaties in de woonvisie zien wij kansen op de locaties Hoogerheide Made (nabij Stuivezandsestraat) en Bredaseweg Terheijden (voormalig Rompaterrein). Dit zijn locaties met voldoende volume.

We willen de Willibrorduslocatie in Lage Zwaluwe ontwikkelen. Dit in samenhang met Lage Zwaluwe West (Woonvizier), zodat er goede (mogelijk tijdelijke invulling) aan dit terrein gegeven kan worden. Dit betekent ook een totaalvisie op het 'nieuwe Lage Zwaluwe West'. In het totaalgebied moet ruimte zijn voor seniorenkoopwoningen.

Centrumplan Made

Het centrumplan Made wordt uitgevoerd. Dit betekent onder andere een aantrekkelijke openbare ruimte om te verblijven, winkelen en wonen en de uitwerking van de gebiedsontwikkeling van het sociaal-cultureel dorpshart met het daarbij behorende park en tuinen. Hierbij wordt onderzocht of de activiteiten van de Mayboom in de kerk kunnen landen en we de gebiedsontwikkeling vervolgens kunnen gaan realiseren.

Splitsing woningen

Het transformeren van winkels naar woningen is de afgelopen periode gebeurd op basis van ons succesvol beleid. Drimmelen heeft teveel grote en te weinig kleine woningen. Daarom willen we het splitsen van woningen versoepelen voor kansrijke panden binnen de dorpskernen. Hiertoe wordt beleid ontwikkeld.

Tiny houses

De gemeente zal in dialoog met de bevolking zoeken naar kansrijke locaties waar tijdelijk kleine huisjes gebouwd kunnen worden, ook in een verhuurconcept.

Wachttijden huurwoningen

De prestatieafspraken met Woonvizier worden periodiek geactualiseerd en er worden inspanningen verricht om te komen tot 'nieuw beschermd wonen'. Gemeente Drimmelen krijgt meer grip op de wachttijden voor een huurwoning.

Drimmelen profileren als aantrekkelijke woongemeente

De vele inspanningen op het gebied van toerisme en recreatie, onze omgeving, onze voorzieningen, onze Brabantse gezelligheid, ons verenigingsleven, onze evenementen en onze ligging aan de snelwegen, nabij NS-stations en bossen en de grote stad Breda maken onze gemeente een woongemeente om trots op te zijn. Dit willen we koesteren, verbeteren en uitdragen.

Duurzaamheid, energie en afval

We zetten de duurzaamheidslening voort en zetten vol in op het bekend maken van de regeling.”

2.3 Behoeftte op basis van de Woonvisie versus lopende projecten

Op 9 maart 2017 is de Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021 vastgesteld. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van deze visie is een goede afstemming van vraag en aanbod.

In de vastgestelde Woonvisie is de behoefte aan nieuw te realiseren woningbouw naar kern en prijsklasse in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van:

- de uitgevoerde Woonmonitor;
- het gehouden woonberaad;
- gesprekken met Woonvizier, makelaars en andere betrokken partijen;
- marktinformatie uit Funda en Klikvoorwonen;
- uitgevoerde analyse naar de effectieve vraag op de woningmarkt.

In de tabel op de volgende bladzijde zijn de reeds gerealiseerde woningen en in plannen opgenomen woningen afgezet tegen de behoefte, zoals bepaald in de Woonvisie.

Kern	Prijssegment	Woonvisie: aantal woningen t/m 2024	Reeds gebouwd vanaf 2016	Plannen vastgesteld en in procedure	Totaal
<i>Made</i>	Sociale huur	125	1	8	9
	Dure huur	75		22	22
	Goedkope koop	45	3	8	11
	Middeldure koop	75	44	25	69
	Dure koop	70	87	61	148
	Nog niet bekend			0	0
	Totaal Made		390	135	124
<i>Terheijden</i>	Sociale huur	60	16	13	29
	Dure huur	40		6	6
	Goedkope koop	30		8	8
	Middeldure koop	35		29	29
	Dure koop	30		35	35
	Nog niet bekend			0	0
	Totaal Terheijden		195	16	91
<i>Lage Zwaluwe</i>	Sociale huur	35	27	56	83
	Dure huur	20	5	0	5
	Goedkope koop	30	10	0	10
	Middeldure koop	25	19	40	59
	Dure koop	25	5	41	46
	Totaal Lage Zwaluwe		135	66	137
<i>Hooge Zwaluwe</i>	30 woningen	30	8	12	20
<i>Wagenberg</i>	55 woningen	55	8	89	97
<i>Drimmelen</i>	15 woningen	15	0	0	0
<i>Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen</i>	Sociale huur	30	5	25	30
	Dure huur	15		0	0
	Goedkope koop	15	4	11	15
	Middeldure koop	15	4	19	23
	Dure koop	25	3	46	49
	nog niet bekend			0	0
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen		100	16	101
<i>Totalen gemeente Drimmelen</i>	Sociale huur	250	49	102	151
	Dure huur	150	5	28	33
	Goedkope koop	120	17	27	44
	Middeldure koop	150	67	113	180
	Dure koop	150	95	183	278
	Onbekend			0	0
	80 woningen gereserveerd voor nieuwe verzoeken				0
Totaal gemeente Drimmelen		820	233	453	686

Tabel 1 Woningbouwplanning 2016-2024 per kern in relatie tot Woonvisie (per 1-4-2019)

Uit de tabel is op te maken dat er vanaf 2016, met name in Terheijden en de kleine kernen, beperkt gebouwd is en ook de reeds vastgestelde bestemmingsplannen nog onvoldoende bijdragen om te kunnen voorzien in de woonbehoefte zoals die uit de Woonvisie voortkomt. Ook de woningbouwprojecten die reeds in procedure zijn gebracht, leveren met name in de kernen Terheijden en Made nog onvoldoende woningen om in de totale behoefte te voorzien.

Om die reden zijn mogelijke nieuwe locaties in beeld gebracht en in de planning meegenomen. Uit ervaring blijkt dat niet alle plannen doorgang vinden of volgens planning tot uitvoering komen. Om dit te ondervangen kan in de planning rekening worden gehouden met 30 % overcapaciteit.

Zoals uit de provinciale prognoses blijkt, zal de woningvoorraad ook na 2030 nog steeds iets toenemen. Om te voorzien in de woonbehoefte voor de komende jaren, zal er zeker behoefte zijn aan toevoeging van extra locaties. In hoofdstuk 3 wordt per kern aangegeven welke locaties aangewend kunnen worden en waar, waar nodig al op korte termijn, nog extra ruimte voor woningbouw kan worden ingezet.

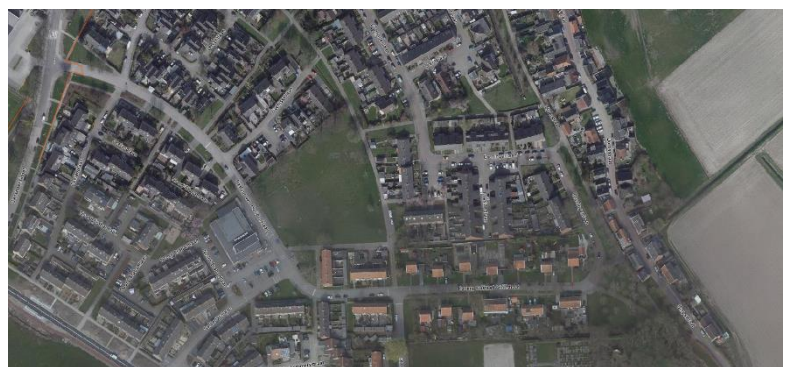
3 VISIE PER KERN

3.1 Lage Zwaluwe

Ontwikkeling van Lage Zwaluwe-West is in volle gang. De Repel (Vlashedijk) wordt fasegewijs uitgebreid, waarbij een grote differentiatie in woningtypen kan worden gerealiseerd. Naast koopwoningen worden hier ook (sociale) huurwoningen ontwikkeld.



Lage Zwaluwe-West



Omgeving voormalige Willibrordusschool

Voor de locatie van de voormalige Willibrordusschool wordt een plan voorbereid met een nieuw woonconcept voor tijdelijke woningen, dat met name voor jongeren en senioren in huisvesting zal voorzien. Na 5 jaar zal evaluatie plaatsvinden en de mogelijkheid worden onderzocht om de tijdelijke invulling om te zetten naar een permanente situatie.

Door Woonvizier worden plannen uitgewerkt voor Ganshoek fase 2 en herontwikkeling van hun woningbezit aan de Olmhof.

Omdat de voorgaande ontwikkelingen reeds ruim tegemoet zullen komen aan de vraag in Lage Zwaluwe zijn nieuwe locaties hier momenteel niet aan de orde. Enkel kleine, particuliere ontwikkelingen met betrekking tot transformatie of inbreiding binnen het stedelijk gebied, die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke structuur, zijn bespreekbaar.

3.2 Hooge Zwaluwe

De ontwikkelcapaciteit in Hooge Zwaluwe is beperkt. Gelet op de behoefte die omschreven is in de Woonvisie zijn grootschalige ontwikkelingen ook niet nodig. Realisatie van het plan Margrietstraat zal in 2019 plaatsvinden.



Impressie woningen plan Margrietstraat



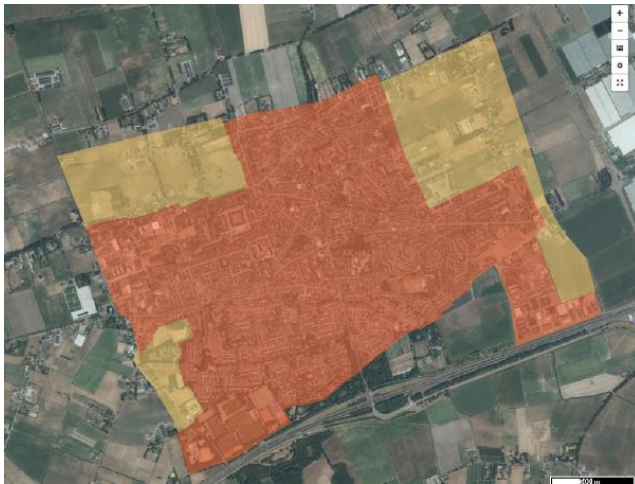
- stedelijk gebied
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Naast ontwikkeling van Prinses Margrietstraat, kan nog een kleine ontwikkeling in de woningbouw plaatsvinden.

Het is niet wenselijk om de groenstructuur van Hooge Zwaluwe aan te tasten door aanwezige parkjes en plantsoenen binnen de kern voor woningbouw te benutten. Na afronding van project Margrietstraat wordt een nieuwe ontwikkellocatie gezocht aan de rand van het stedelijk gebied. Middels een aanvulling op de Structuurvisie worden potentiële ontwikkellocaties in beeld gebracht.

3.3 Made

Uit de Woonvisie blijkt dat in Made nog een grote behoefte aan extra woningbouw bestaat. De lopende nieuwbouwprojecten kunnen hier een deel van de vraag invullen, maar er is duidelijk behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkellocaties. Grondeigenaren spelen hier momenteel goed op in en willen hun gronden inbrengen voor woningbouw. Het aantal potentiële ontwikkellocaties binnen én buiten bestaand stedelijk gebied is dan ook groot. Goede sturing op kwaliteit en bouwen voor de juiste doelgroepen is dan ook van groot belang. Particuliere initiatieven met een beperkt aantal dure koopwoningen op braakliggende of agrarische grond zullen worden aangehouden om de capaciteit in te zetten op grotere ontwikkellocaties waar voor de doelgroepen wordt gebouwd.



- stedelijk gebied
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte – Made

Voor locaties buiten het stedelijk gebied, maar gelegen binnen het zoekgebied voor verstedelijking, moet een afweging worden gemaakt hoe deze locaties kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en bouwen voor de doelgroepen. Middels een aanvulling op de Structuurvisie worden de potentiële ontwikkellocaties in het zoekgebied voor verstedelijking in beeld gebracht.

In de kern Made blijkt de behoefte aan sociale huurwoningen nog groot. In de plannen Romboutsstraat, Zijlbergsestraat (voormalige bedrijfslocatie) en Sociaal-cultureel dorpshart Made wordt woningbouw in de sociale huursector onderzocht. Met deze locaties kan al in een redelijk deel van de sociale behoefte worden voorzien, maar nog niet volledig. Woonvizier heeft een aanzienlijk eigendom in Made-Oost II. Het aantal sociale huurwoningen aan de oostzijde van Made is beperkt. Toevoeging van dit woningtype in Made-Oost II is dan ook passend binnen dit gebied. Als ervoor gekozen wordt om de sociale huur voornamelijk te laten landen in de hiervoor genoemde plannen, is het wenselijk de planvorming voor uitbreiding van Made-Oost reeds vóór 2024 op te pakken. Vanuit ruimtelijk oogpunt zal een eerste fase van uitbreiding van Made-Oost moeten plaatsvinden, daar waar direct kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Dit betreft het gebied ten zuidoosten van de huidige wijk. In de aanvulling op de Structuurvisie wordt dit verder uitgewerkt.



Omgeving Made-Oost

3.4 Drimmelen

In de kern Drimmelen is de vraag naar nieuwe woningen beperkt. In het bestemmingsplan Kern Drimmelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 3 woningen te realiseren aan de Dorpsstraat. De beschikbare ruimte is hier echter beperkt.

In de ruimtelijke visie voor Drimmelen is het veld achter de Kuipershoek opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. Mogelijk kan de grond achter het huidige dorpshuis aan 't Fort ook ruimte bieden voor beperkte woningbouw. Deze locatie is aan drie zijden ingeklemd door bestaande stedelijke functies en lijkt geschikt voor een kleinschalige ontwikkeling. Beide locaties zijn gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In de aanvulling op de Structuurvisie 2030 worden de mogelijke ontwikkellocaties in het zoekgebied voor verstedelijking nader in beeld gebracht.

Ontwikkeling van één van mogelijke ontwikkellocaties in Drimmelen lijkt voldoende te zijn om te voorzien in de woningbehoefte. Mogelijk kan de te ontwikkelen locatie als CPO-project worden uitgevoerd.



- stedelijk gebied*
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*

Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte – Drimmelen

3.5 Wagenberg

De behoefte aan woningbouw in Wagenberg is uitgaande van de informatie uit de Woonvisie beperkt. Het aanbod aan woningbouwlocaties is echter groot. Eigenaren van gronden vragen geregeld of plannen voor hun gronden al kunnen worden ingediend. Voorsnog is aangegeven dat wordt ingezet op ontwikkeling van het plan Verlengde Elsakker. De ontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 45-47 en het plan Verlengde Elsakker voorzien samen al ruim in de behoefte tot 2024.



- stedelijk gebied*
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*

Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte – Wagenberg

Wagenberg heeft diverse locaties in het stedelijk gebied, die voor woningbouw dan wel transformatie naar woningbouw in aanmerking komen. Deze locaties hebben voorkeur boven bouwen buiten het stedelijk gebied. Indien voortgang in de hiervoor genoemde plannen in Wagenberg achterwege blijft, zal een beroep gedaan moeten worden op de potentiële transformatielocaties.

Als inbreiding en/of herstructurering en de reeds lopende initiatieven niet leiden tot harde plancapaciteit, kunnen locaties binnen de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling worden aangewend. Hierbij geldt dat de bestaande herkenbare structuren, waaronder de kamstructuur aan de noordzijde van Wagenberg gerespecteerd moeten worden.

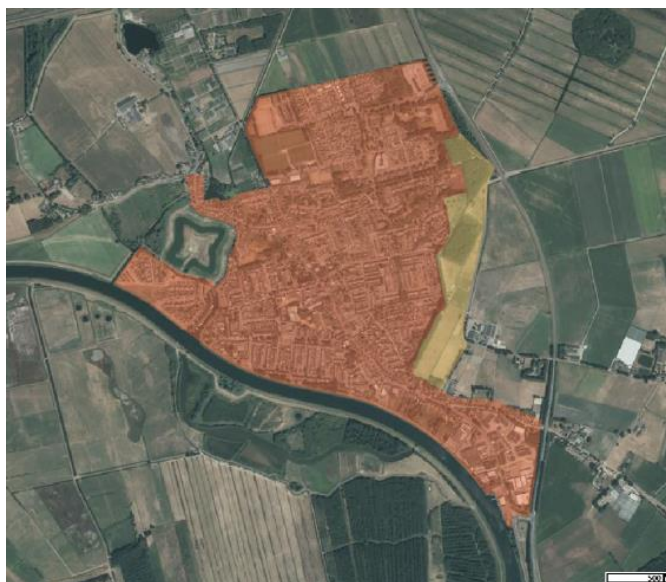
3.6 Terheijden

Zoals in het Woningprogramma 2016-2024 aangegeven geldt voor de kern Terheijden dat de woningbouwontwikkeling in verhouding tot de andere kernen sterk achterblijft. Het aantal inwoners in deze kern is de afgelopen jaren afgenomen, terwijl een kern als Terheijden met redelijk groot aantal inwoners en een ruim voorzieningenaanbod nog zou moeten groeien.

Met de plannen Schansstraat, Botzegge en E-veld kan een eerste inhaalslag worden gemaakt, maar hiermee zal nog zeker niet volledig in de behoefte kunnen worden voorzien.

Woonvizier wordt gestimuleerd om het plan Markstraat op te pakken of door een andere partij te laten ontwikkelen in de (sociale) huursector.

De gronden langs de Mark achter de Hoofdstraat en de Bredaseweg zouden benut kunnen worden voor woningbouw. Voor de gronden die nu nog de bestemming Bedrijventerrein hebben, zal aan de hand van een behoefteonderzoek in beeld moeten worden gebracht of deze gronden als bedrijventerrein in stand moeten worden gehouden óf dat dit gebied kan worden getransformeerd naar woningbouw. De bedrijfslocatie Bredaseweg 14 (voormalige bedrijfslocatie Rompa) is in het coalitieakkoord expliciet benoemd als kansrijke transformatielocatie, maar heeft nog niet geleid tot een concrete, haalbare businesscase.



- stedelijk gebied
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte – Terheijden

Vrijkomende ruimte in het stedelijk gebied is zeer beperkt. Om voldoende woningbouw te kunnen ontwikkelen moet ingezet worden op ontwikkeling van nieuwe locaties aan de randen van de kern. Onderzocht wordt of het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling hiervoor geschikt is, maar ook gronden aan de noordwestzijde van de kern worden onderzocht op ontwikkelpotentie. In de aanvulling op de Structuurvisie zal worden aangegeven welke locaties

aan de randen van de kern als meest geschikt worden beoordeeld voor uitbreiding van de woningbouwcapaciteit.

4 RELATIE MET UIT TE PLAATSEN BEDRIJVEN

In de woonkernen zijn bedrijven gevestigd die vanwege hun bedrijfsactiviteiten en ruimtelijke uitstraling op een bedrijventerrein thuis horen. Deze zijn van oudsher ontstaan en gegroeid. We verwachten dat deze bedrijven alleen kunnen saneren als op de locatie woningbouw wordt toegestaan. De opbrengst van de woningbouw kan dan gebruikt worden om het bedrijf te saneren. Op het moment dat alle woningen in het woningbouwprogramma zijn voorzien in plannen, dan bestaat het risico dat deze bedrijven niet meer kunnen worden gesaneerd. Om deze gewenste sanering van milieuhinderlijke bedrijven niet in de weg te staan, zijn 80 woningen uit het woningbouwprogramma gereserveerd voor herontwikkeling van te saneren of te verplaatsen milieuhinderlijke bedrijven. Indien de behoefte groter blijkt, zal bijsturing van deze reservering moeten plaatsvinden, in relatie gezien tot de andere nog te realiseren plannen.

5 DOELGROEPEN

Waar mogelijk dient ieder plan te voorzien in levensloopbestendige woningen.

Bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 8 woningen wordt de eis opgelegd dat minimaal 25 % in de huursector moet worden gerealiseerd. Dit kan zowel in de sociale als in particuliere, goedkope, middeldure of dure huur zijn. Er zullen hierbij afspraken worden vastgelegd over de minimale huurtermijn. Afwijkingen ten aanzien van deze eis zijn alleen mogelijk in geval van herstructureringslocaties met milieuhinderlijke bedrijven en indien voldoende onderbouwd. De dure huur lijkt nu nog sterk achter te blijven. De vraag naar dure huur zal komende tijd goed moeten worden gemonitord, om te bepalen of deze vraag daadwerkelijk zo groot is als in de Woonvisie naar voren komt.

Woonvizier heeft aangegeven voor de sociale huursector vooral in te zetten op de locaties die zij zelf in eigendom hebben (Lage Zwaluwe-West, Ganshoek fase 2, Olmhof, Made-Oost II). Daarnaast worden momenteel voor enkele ontwikkellocaties (o.a. Romboutsstraat en Zijlbergsestraat in Made) gesprekken gevoerd met Woonvizier om ook hier het sociale huuraanbod in te vullen. Met de huidige planning wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de behoefte zoals die is vastgesteld in de Woonvisie.

Met name de realisatie van goedkope koopwoningen lijkt sterk achter te blijven ten opzichte van hetgeen is bepaald in de Woonvisie. Dit betekent dat de nieuwe plannen, waarvan de invulling nog niet bekend is, zich zullen moeten richten op de goedkope koopsector. Om goedkope koopwoningen betaalbaar te houden, zal een kleinere woning moeten worden ontwikkeld, waarbij geen tot beperkte uitbouwmogelijkheden worden geboden. Op deze wijze blijven de goedkope koopwoningen beschikbaar voor de juiste doelgroep. Om de kleinere maatvoering te borgen, moeten in de op te stellen bestemmingsplannen aangepaste bestemmingsplanregels worden opgenomen.

Gelet op de ontwikkeling van vergrijzing van de bevolkingssamenstelling, dient ook meer ruimte voor wonen met zorg te worden gerealiseerd. In nauw overleg met Woonvizier en zorginstellingen zal bekeken worden of en zo ja waar zorgwoningen kunnen worden toegevoegd of woningen kunnen worden getransformeerd. Mogelijk kan eigen grondbezit van de gemeente worden ingezet voor wonen met zorg. In de particuliere koopsector zullen eigenaren zelf hun woning moeten aanpassen. Dit kan eventueel door gebruikmaking van de Blijverslening en/of maatwerkadviezen vanuit SWO Drimmelen.

Binnen de ontwikkelingen wordt op verschillende wijze ruimte geboden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In plan Vlashoek (Lage Zwaluwe-West) wordt de mogelijkheid geboden om een ander woningtype mogelijk te maken ten behoeve van een

kleinschalige CPO-ontwikkeling. Daarnaast zullen ook op de ontwikkellocaties in andere kernen de mogelijkheden voor CPO met de grondeigenaren worden besproken. Ook worden de locaties die de gemeente in eigendom heeft met potentiële CPO-groepen besproken.

In de Woonvisie 2017 hebben we prijsgrenzen opgenomen voor goedkope en middeldure koopwoningen. Inmiddels heeft de Provincie de prijsgrenzen aangepast. Als gemeente willen we dezelfde prijsgrenzen hanteren. Daarom zullen de volgende prijsgrenzen vanaf heden gelden:

- Goedkope koop tot € 200.000
- Middeldure koop van € 200.000 tot € 295.000
- Dure koop vanaf € 295.000

Voor de huurwoningen gelden de prijsgrenzen die het ministerie jaarlijks vaststelt.

- De sociale huurgrens bedraagt voor 2019 € 720/maand (Huurliberalisatiegrens).
- Aftoppingsgrens sociale huurwoning voor 1- en 2-persoonshuishouden (€ 607 prijspeil 2019)
- Aftoppingsgrens sociale huurwoning voor 3- of meer persoonshuishouden (€ 651 prijspeil 2019)
- Boven €720,- per maand valt in de categorie dure huur. In gemeente Drimmelen hanteren wij een bovengrens van €950 per maand, omdat wij verwachten dat daarboven geen vraag is naar dure huur.

6 DUURZAAMHEID

In de Visie Duurzaamheid 2040 zijn de ambities ten aanzien van duurzaamheid verwoord. Ook ten aanzien van woningbouw zijn de ambities benoemd.

In de Woonvisie 2017-2021 is opgenomen dat alle nieuwe woningen energieneutraal moeten zijn en bij voorkeur zonder gasaansluiting. Per 1 juli 2018 zijn gasaansluitingen bij nieuwbouwwoningen niet meer mogelijk.

Bij nieuwbouwprojecten gaan we in principe uit van EPC=0 en gasloos bouwen. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen of en hoe dit realiseerbaar is en wat dit betekent voor de verkoop- en of verhuurprijzen. Met name het realiseren van duurzame woningen in het goedkope segment blijkt lastig voor ontwikkelaars. Mocht een ontwikkelaar menen dat in het goedkope segment bouwen met een EPC=0 niet mogelijk is, dan gaan wij hierover in overleg, waarbij de norm Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) daarbij de minimale vereiste is.

De keuze voor duurzame woningen en duurzaamheidsoplossingen in het openbaar gebied hebben effect op het stedenbouwkundig plan en het soort groen dat wordt toegepast in de nieuwe wijk. Zo belemmeren hoog opgroeiende bomen het gebruik van zonnepanelen. Ook het toepassen van waterdoorlatende bestrating voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen, vraagt een andere wijze van onderhoud en biedt een ander beeld. We zullen er zodoende rekening mee moeten houden dat de nieuwe woonwijken een andere uitstraling zullen krijgen dan de bestaande wijken. Hiernaast zal bij de inrichting van de wijken ook de waterproblematiek een veel grotere rol gaan spelen.

7 AFSTEMMING MET REGIO

Ten aanzien van de woningbouwopgave dient afstemming plaats te vinden met de regio. In het "Perspectief op wonen & woningbouw, Regio Breda e.o. (2019)" zijn ten aanzien van het bespreken van nieuwbouwplannen de volgende afspraken vastgelegd.

- De actuele provinciale behoefteprognose vormt de richtinggevende (getalsmatige) basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning.
- Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen. Lokaal onderzoek en afspraken tussen gemeente, marktpartijen en/of corporaties vormen de inhoudelijke basis voor te realiseren programma's.

- In principe wordt ingezet op inbreiding en transformatie locaties. In te motiveren uitzonderingsituaties wordt gekeken naar woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit van de opgave op de betreffende locatie, mede in relatie tot de directe omgeving, is hierbij een belangrijk aandachts- en uitgangspunt. De uitleglocaties in stedelijke kernen met een omvang vanaf 75 woningen en in landelijke kernen met een omvang vanaf 25 woningen worden op bestuurlijk niveau met de regio afgestemd.

Het voorgaande betekent voor gemeente Drimmelen dat afstemming met de regio dient plaats te vinden op het moment dat sprake is van een woningbouwontwikkeling van minimaal 25 woningen welke gelegen is buiten het stedelijk gebied.

8 AANPAK

- In Lage Zwaluwe is er voldoende bouwcapaciteit in Lage Zwaluwe West en worden lopende plannen voor de locaties Ganshoek fase 2, Olmhof en voormalige Willibrordusschool verder voortgezet.
- In Hooge Zwaluwe wordt na afronding van project Margrietstraat een nieuwe ontwikkellocatie gezocht aan de rand van het stedelijk zoekgebied. Dit wordt ook in de aanvulling op de Structuurvisie meegenomen.
- Met het groot aantal potentiële ontwikkellocaties lijkt de woningbehoefte in Made te kunnen worden ingevuld. Goede sturing op kwaliteit en bouwen voor de juiste doelgroepen is van groot belang. Middels een aanvulling op de Structuurvisie worden de potentiële ontwikkellocaties in het zoekgebied voor verstedelijking in beeld gebracht. Nieuwe particuliere initiatieven met een beperkt aantal dure koopwoningen op braakliggende of agrarische grond zullen, vooralsnog worden aangehouden om de capaciteit in te zetten op grotere ontwikkellocaties.
- In Drimmelen wordt vooralsnog één locatie op gemeentelijke grond opgepakt voor woningbouwontwikkeling. In de aanvulling op de Structuurvisie worden de potentiële ontwikkellocaties in beeld gebracht.
- In Wagenberg wordt ingezet op in procedure brengen project Verlengde Elsaker en transformatie/herontwikkeling in stedelijk gebied. Verdere grootschalige ontwikkelingen worden niet opgepakt. Als de reeds lopende initiatieven en initiatieven voor inbreiding en/of herstructurering binnen een periode van twee jaar niet leiden tot harde plancapaciteit, kunnen locaties binnen de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling worden aangewend.
- Voor de kern Terheijden worden middels een aanvulling op de Structuurvisie de potentiële ontwikkellocaties in het zoekgebied voor verstedelijking in beeld gebracht. De meest kansrijke locaties worden direct opgepakt.
- Voor ieder dorp is er ruimte voor transformatie van milieuhinderlijke bedrijvigheid, welke is gelegen binnen het stedelijk gebied, naar een woonfunctie.

Principeverzoek

Door bij een positief principebesluit van het college van burgemeester en wethouders een termijn op te nemen waarbinnen een voorontwerpbestemmingsplan moet worden ingediend, worden ontwikkelende partijen gestimuleerd de plannen direct op te pakken. Indien de opgenomen termijn is gepasseerd, dient een verzoek opnieuw aan het college te worden voorgelegd.

Structuurvisie 2033

In de Structuurvisie 2033 is neergelegd waar we willen staan in 2033. Voor het thema Wonen is het volgende opgenomen:

“ 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.”

In de Structuurvisie is dan ook nog niet uitgegaan van extra uitbreidingslocaties. Om de uitbreidingslocaties in Terheijden, maar ook in Made, Drimmelen en Hooge Zwaluwe, versneld te kunnen oppakken, dient de raad hierover een besluit te nemen. Middels een supplement Structuurvisie 2033 worden de meest kansrijke uitbreidingslocaties in beeld gebracht. Aan de gemeenteraad zal de aanvulling op de structuurvisie ter vaststelling worden voorgelegd.

9 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat met name voor de kernen Terheijden en Made een versnelling in de woningbouwplannen benodigd is om in de behoefte te kunnen voorzien. Naast de lopende plannen kan in deze kernen invulling worden gegeven aan nieuwe initiatieven, waarbij de kansrijke uitbreidingslocaties versneld worden opgepakt en transformatieplannen positief worden ontvangen.

Om dit juridisch te borgen wordt een Supplement Structuurvisie 2033 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.