

Woningbouwprogramma gemeente Tholen 2016 – 2025

De woningbouwplanning van de gemeente Tholen bevat, conform het verzoek van de provincie Zeeland, de volgende elementen:

1. **kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar.**
2. **invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.**
3. **aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.**
4. **visie op en afspraken over deeltijd wonen.**

ad 1. woningbouwprogramma.

Als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Tholen de woningmarktverkenning van Companen uit 2015. Hierin wordt een woningbehoefte voor de periode 2015-2025 voorzien van 600 woningen. Inclusief 30 % reserve voor opvang van planuitval is het plafond dan 780 woningen. Het plafond van het woningbouwprogramma op basis van plannen en planvoornemens van marktpartijen en de gemeente Tholen komt op een lager aantal uit. Hier staat echter tegenover dat de planuitval lager wordt ingeschat (o.a. wegens ver gevorderde overleggen en contractvorming met marktpartijen).

De woningbehoefte prognose (Primos) van de provincie komen lager uit, nl. 659 (inclusief 30 % overplanning) voor de periode 2015-2025.

De gemeente heeft hierop een actieprogramma ontwikkeld, waarbij de volgende stappen zijn gezet:

- mogelijk uitstellen plan Buitenzorg IV. Aanvullend op deze stap worden met Bouwfonds gesprekken gevoerd over verdere heroriëntatie.
- Aansluitend in plan Molenvliet: de helft hiervan (200 woningen) wordt voor 2030 niet gebouwd.
- Schrappen en faseren van diverse plannen (looptijd verlengen).
- Een zeer kritische houding vanuit de gemeente ten opzichte van nieuwe plannen.
- Nog meer inzetten op inbreiding (i.p.v. uitbreiding).

Het resultaat hiervan is dat de woningcapaciteit (hard en zacht) over de periode 2016-25 uitkomt op 671 woningen. Deze is als volgt verdeeld over de periode:

totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
667	75	143	91	130	67	104	102	59	59	37

De totale plancapaciteit van 667 woningen ligt 8 woningen boven de behoefte van de provincie/ Primos (659 woningen t/m 2025). Hier staat echter tegenover dat zowel door de gemeente Tholen als door de provincie Zeeland is geconstateerd dat er sprake kan zijn van een inhaalvraag als gevolg van de economische crisis (mensen die tijdens de crisis geen woning kochten maar dit alsnog willen doen). Verder stelt de gemeente Tholen dat de opening/ aanwezigheid van de A4 een extra argument kan zijn om voor de gemeente Tholen te kiezen als vestigingslocatie.

Voor de lange termijn wordt verwacht dat de bevolkingsgroei en de daarbij behorende vraag naar nieuwe woningen flink zal verminderen. In dit woningbouwprogramma is echter te zien dat de gemeente Tholen dat nu al in ogenschouw neemt. Zo is in de 2^e helft van het woningbouwprogramma te zien dat het aantal plannen behoorlijk afneemt.

De **harde** plancapaciteit (het totaal aantal woningen in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen) bedraagt op dit moment 522. Dat is iets meer dan de behoefteraming van de provincie Zeeland (507) maar aanzienlijk lager dan de raming van Companen (600 woningen t/m 2025).

In tabelvorm is de **harde** plancapaciteit als volgt over de jaren verdeeld:

totaal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
522	61	116	60	94	42	54	47	17	17	0

Het woningbouwprogramma in woonmilieus.

Tholen kent twee woonmilieus zoals die o.a. in het WOoN2015 (Woononderzoek Nederland 2015) worden gehanteerd:

- a. centrum-dorps: de bebouwde kommen van Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland,
- b. landelijk wonen: al het overige gebied in de gemeente.

Te zien valt dat in de gemeentelijke woningbouwprogrammering concentratie in de kernen Tholen en Sint-Annaland aan de orde is. In Sint-Maartensdijk wordt met name ingezet op herstructurering. De woningcorporatie Stadlander is voornemens om in Sint-Maartensdijk ongeveer 170 woningen te slopen en daarvoor in de plaats 120 woningen te (laten) realiseren (per saldo een verdunning van ongeveer 50 woningen). Zoals bekend is deze herstructurering inmiddels gestart.

Omdat prognoses, landelijk maar ook regionaal, met enige regelmaat worden bijgesteld zal ook het woningbouwprogramma van de gemeente Tholen minimaal jaarlijks waar mogelijk bijgesteld moeten worden. Verder is het daarbij raadzaam om voor de lange termijn zorgvuldig om te gaan met nieuwe plannen. Om bestaande plannen kansrijker te maken zal het aanbod zo veel als mogelijk passend moeten zijn bij de vraag vanuit de markt. In overleggen met marktpartijen dient dit steeds weer aan de orde te komen. Naast de kwantitatieve benadering zullen ook andere afwegingspunten zoals typologie en uitrustings-niveau van de woningen en kwaliteit van de locatie aan de orde moeten komen.

In de plannen komen vrijwel alle woningtypes voor. Zowel grondgebonden woningen (vrijstaand, twee aaneen en aaneen) als appartementen (vrije sector en huur).

Alle plannen zien op relatief rustige woonwijken waarbij woonlocaties voor vrijwel iedere doelgroep aan de orde zijn. Zowel voor starters, doorstromers als senioren kunnen woningtypes worden aangeboden. Deze kunnen ook in verschillende prijsklassen worden aangeboden.

Ten aanzien van de plannen Vestetuin te Tholen, Havengebied te Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk West wensen wij aanvullend het volgende op te merken;

Het plan Vestetuin betreft een herstructureringsplan waarbij ook aandacht is voor voorzieningen zoals detailhandel en dienstverlening (supermarkten en verswinkels). Het plan is gelegen aan de haven, aan het bedrijventerrein en in de kern Tholen.

Het havengebied te Sint-Annaland bestaat deels eveneens uit een herstructurering van een bedrijventerrein en is eveneens gelegen aan de haven en vormt de verbinding tussen de haven en de kern Sint-Annaland. Ook in dit gebied kunnen voorzieningen voor inwoners worden gerealiseerd (supermarkt is reeds gevestigd).

Ten aanzien van Sint-Maartensdijk West wensen wij op te merken dat hier sprake is van een herstructurering van een bestaande woonwijk. Het plan voorziet in een verdunning van de woningdichtheid met ongeveer 50 woningen. De wijk kenmerkt zich door de sociale woningbouw (huursector). Het plan voorziet in meer differentiatie met betrekking tot doelgroepen en woningtypes.

Voor een kwaliteitsverhoging van de woonomgeving in nieuwe en bestaande, nog niet uitgevoerde plannen, zijn door de gemeente Tholen in het verleden de volgende maatregelen opgesteld:

- Onderscheidendheid van nieuwe plannen (door toepassing van duurzame stedenbouw).
- In bestaande plannen meer differentiatie naar woningtypen en prijsklassen.
- Flexibel bouwen van woningen (aanpasbaar aan veranderende omstandigheden).
- Streefdoel: 90 % van de koopwoningen en 100 % van de huurwoningen een nulredenwoning.
- Op kortere termijn meer energieneutraal bouwen dan wettelijk verplicht.

Naast deze maatregelen heeft de gemeente Tholen ook een aantal maatregelen gericht op de kwaliteitsverhoging van de bestaande particuliere voorraad. Zo zal de gemeente de koop van woningen in het goedkope segment (onder de € 180.000) door starters bevorderen. Dit onder meer door een beperking van de starterslening tot de bestaande voorraad en de instelling van een herstructureringsfonds. Bij dit laatste wordt zowel de kwaliteit van de woning als van de woonomgeving betrokken.

Ad 2. invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkelingskernengedachte is in de Woonvisie Tholen van 2013 aangepast. Deze werd en word als volgt uitgewerkt:

- In Tholen-stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk worden voldoende mogelijkheden gecreëerd voor een breed aanbod van woonmilieus,
- In de overige kernen wordt in principe gebouwd naar behoefte,
- Voor senioren met een zorgbehoefte blijft het concentratiebeleid voor nieuwbouw gelden voor de woonzorgzones in de kernen Tholen stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk,
- Nieuwbouw voor starterswoningen, indien verantwoord vanuit de marktvraag, vindt plaats in de kernen Tholen stad en Sint-Annaland. In mindere mate komen ook de kernen Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland in aanmerking.
- In kernen met een gemeentelijke lopende grondexploitatie, waar ook sprake is van overcapaciteit worden nieuwe initiatieven van particulieren in principe niet meer toegestaan.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor nieuwe plannen dient gebruik te worden gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ruimtelijke plannen (conform de Wet ruimtelijke ordening). Op basis het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland (hierna: het omgevingsplan) kunnen woningenbouwplannen van de planningslijst 2016-25 beoordeeld worden als in- of uitbreidingslocatie. In het omgevingsplan is een kaart opgenomen waarop de contour bestaand bebouwd gebied is opgenomen. Wanneer een locatie binnen deze contour is gelegen dan word een dergelijk plan als inbreidingsplan beoordeeld.

Bij bestaande en nieuwe plannen wordt gekeken naar mogelijkheden in kernen waarvoor thans sprake is van een mogelijke ondercapaciteit. Voor de kleinere kernen komt dit neer op bouwen naar behoefte van die kern (autonome ontwikkeling mogelijk maken).

Verder heeft de gemeente in het verleden het standpunt ingenomen dat nieuwe plannen onderscheidend moeten zijn om een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners te bieden. Duurzame stedenbouw kan hierbij kwaliteitsverhogend werken.

Voor de toetsing van nieuwe plannen zullen onder andere de volgende kaders gehanteerd worden:

- Passend in het Thoolse DNA,
- Onderscheidend karakter/duurzame stedenbouw,
- Energieneutraal op termijn,
- Flexibel bouwen.

Ad 3. aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.

De gemeente ziet de aanpak van de oudere particuliere woningvoorraad als een grote uitdaging. Veel oudere koopwoningen bevinden zich in een dubbele positie: enerzijds liggen ze vaak in een gewaardeerde woonomgeving (de oudere delen van de kernen). Veel van deze woningen hebben daarbij ook een beeldondersteunende functie. Anderzijds zijn veel van deze woningen bouw- en woontechnisch verouderd. Vaak gaat dit om kleine, verouderde woningen die technisch wel aanpasbaar zijn aan de huidige wooneisen, zeker voor kleine huishoudens zoals van starters.

De gemeente zal zich blijven inspannen om deze woningen aantrekkelijker te maken, bijvoorbeeld door een beperking van startersleningen tot de bestaande voorraad. Ook wordt in Zeeuws verband onderzocht op welke wijze de verbouwing/verduurzaming van de bestaande voorraad verder vorm gegeven kan worden.

Ad 4. Visie op en afspraken over deeltijd wonen.

Over dit onderwerp zal geen beleidsdoelstelling opgenomen worden in de te actualiseren woonvisie. Deeltijd wonen is momenteel wel aan de orde maar heeft thans geen gevolgen voor woonomgevingen (zogenoemde 'slaapwijken'). Dit komt met name doordat deeltijd wonen niet in grote mate aan de orde is.