

Woningbouwprogramma 2018-2028

De verwachting is dat er in de gemeente Halderberge in de periode 2017-2028 behoefte zal zijn aan de toevoeging van 898 tot 1113 woningen (1 januari 2017). Na 2028 zal er nog een kleine behoefte zijn van ongeveer 230 woningen waarna de verwachting is dat er een afname gaat plaatsvinden in de behoefte van het aantal woningen. In onderstaande tabel staat de geprognoseerde kwantitatieve behoefte weer gegeven (bron: provinciale prognoses, uitgebracht 2017)

	Aantal woningen 1-1-2017	Aantal woningen 1-1-2028	Aantal woningen 1-1-2035	Aantal woningen 1-1-2040
Laag scenario	13.057	13.955	14.145	14.075
Hoog scenario	13.057	14.170	14.400	14.330

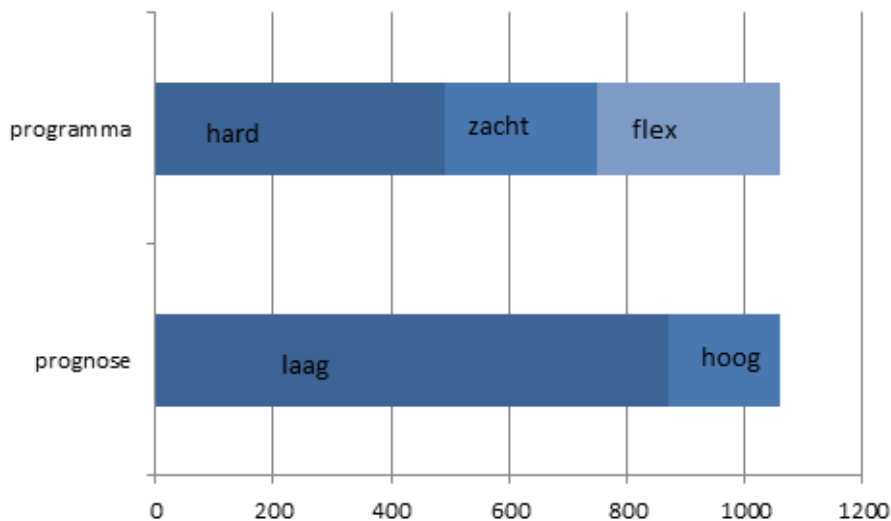
Uit het woningbouwprogramma 2015-2025 zijn er nog 731 woningen die opgenomen zijn en nog niet gerealiseerd. Dit houdt in dat er kwantitatief ruimte in het woningbouwprogramma aanwezig is om nieuwe woningbouwinitiatieven op te nemen. Het gaat daarbij om een flexibele ruimte van ruim 300 woningen.

Aantal woningen per 1-1-2017		13.057
Toegevoegde woningen 1 ^e helft 2017		60
Aantal woningen 1-7-2017 (uitgangspunt woningbouwprogramma)	13.057 + 60=	13.117
Prognose 1-1-2028 (hoog scenario)		14.170
Maximaal programma tot 2028	14.170-13.117=	1053
In huidige programma opgenomen		731
Flexibele ruimte woningbouwprogramma	1053-731=	322

Per kern zijn de toekomstige potentiële ontwikkellocaties in beeld gebracht. Dit zijn onder andere locaties in (toekomstig verwacht) leegstaand vastgoed, locaties waar investeringen vanuit leefbaarheid of ruimtelijke noodzaak aanwezig is en braakliggende locaties waar transformatie naar woningbouw voorstelbaar is. In totaal is de schatting dat er ca. 600 woningen ontwikkeld kunnen worden op deze locaties. In de praktijk zullen niet alle locaties ontwikkeld gaan worden en kunnen er ook andere invullingen gerealiseerd worden echter is het wel van belang om flexibele ruimte in het woningbouwprogramma hiervoor beschikbaar te houden. Deze ruimte is enerzijds nodig om ruimte te houden voor kansrijke initiatieven en om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de marktvraag.

Voor de afweging en in procedure brengen van nieuwe plannen blijft flexibele ruimte (dus voldoende flexibiliteit in woningbouwprogramma om behoefte te kunnen onderbouwen en planologisch door te kunnen vertalen naar harde plancapaciteit en uiteindelijk de bouwtitels) nodig om plannen ook echt tot uitvoering te laten komen. Voor landelijke gemeenten wordt vaak een vrije ruimte van 20 tot 30 % gehanteerd. Dit betekent dat voor deze plannen geen hard bestemmingsplan, contract en financiële verplichtingen worden vastgelegd. Voor de gemeente Halderberge betekent dit grofweg de 200 tot 300 woningen. Het voorstel is dan ook om ongeveer de helft van het aantal woningen van de potentiële ontwikkellocaties (ca. 300) als flexibele ruimte aan te merken en daarvan 120 woningen op voorhand specifiek te labelen voor de kern Hoeven. Deze flexibele ruimte biedt de mogelijkheid om in te kunnen spelen op de actuele vraag die op uit de onlangs gehouden woningbehoeftepeilingen naar voren is gekomen. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om op korte termijn extra woningen in het programma op te nemen die een bijdrage kunnen leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwbehoefte (inzetten op de goede woonproducten, plekken en gebieden). Door in te zetten op de realisatie van woningen die aansluiten bij de marktvraag zal er bij de volgende prognose (over 3

jaar) een positief uitgangssituatie zijn waardoor de prognose hoger zal uitpakken. Van belang is daarom om in te zetten op de realisatie van het woningbouwprogramma.



De hierboven beschreven kwantitatieve ruimte is een richtlijn, die kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma is meer van belang, evenals de daadwerkelijke realisatie en bewoning. Aangezien er vijf dorpen zijn met unieke kernkwaliteiten en de ambities is om deze te koesteren en verder te ontwikkelen wordt hieronder kort de situatie per kern beschreven. De kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma wordt geleverd door de uitkomsten van de woningbehoeftepeiling, uitkomsten van het digipanel, inbreiding voor uitbreiding, inzetten op transformatie en herbestemmen en het bieden van een meerwaarde op het gebied van milieu, leefbaarheid, duurzaamheid en vernieuwende concepten en experimenten (zoals vastgelegd in de Woonvisie) Afweging voor de typologie en kwaliteit woningen vindt per project plaats en niet in het woningbouwprogramma waardoor ingespeeld wordt op de actuele situatie.

Nieuwe projecten die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren. De ruimtelijke effecten van het woningbouwprogramma moeten in beginsel passend zijn binnen de gemeentelijke structuurvisie en de verordening ruimte. Mocht blijken dat binnen de ruimtelijke kaders onvoldoende mogelijkheden zijn dan zal een nadere strategie hierop moeten worden bepaald en vastgesteld.

Uit de woningbehoeftepeiling blijkt dat de behoefte aan extra woningen in Hoeven het grootst is. Afgelopen jaren is het project Woongebied Opperstraat ontwikkeld en op dit moment resteren er nog 67 woningen in het programma voor de komende jaren. Door het toevoegen van woningen voor starters, terugkerende gezinnen en senioren in het woningbouwprogramma kan op basis van de peiling in een belangrijke behoefte voorzien worden. Aangezien de woningbehoefte in Hoeven het grootste is en er nog maar een beperkt aantal woningen op het programma staan wordt er specifiek voor de kern Hoeven een groot gedeelte van de flexibele ruimte gereserveerd en wordt er na de vaststelling van het woningbouwprogramma een strategie bepaald om in de invulling van de woningbehoefte te voorzien.

In Bosschenhoofd zijn de afgelopen jaren veel woningen gerealiseerd. Uit de woningbehoeftepeiling blijkt dat dit een positief effect heeft gehad voor het dorp en dat er nog steeds behoefte bestaat aan woningen in Bosschenhoofd. Momenteel staan er 136 woningen op het programma.

In Oud Gastel staan momenteel 232 woningen in het woningbouwprogramma. Oud Gastel Noord voorziet voor de komende jaren in grondgebonden nieuwbouwwoningen met diverse typologieën en in het centrumgebied zijn mogelijkheden voor andere woningtypologieën.

In Oudenbosch staan de komende jaren nog behoorlijk wat projecten op het programma met in totaal 282 woningen. Uitbreiding van het woningbouwprogramma met de afronding van het Havenproject en het zusterhuis in het project Maria ter Engelen wordt voorzien. Deze locaties zijn nog niet met aantallen opgenomen in het programma aangezien deze nog in ontwikkeling zijn. Daarnaast is ook de uitwerking van het project Pagnevaart met een groter aantal woningen voorstelbaar.

In Stampersgat staan een paar kleine woningbouwlocaties op het programma (14 woningen). Hier blijft gelden dat toevoeging van nieuwe projecten kleinschalig moeten zijn.

Voor de toevoeging van woningbouw in de kernen Oudenbosch, Oud Gastel, Bosschenhoofd en Stampersgat moet ingezet worden op het voorkomen van langdurige leegstand en transformatie van bestaand vastgoed en de herontwikkeling van locaties in het bestaand stedelijk gebied waar een meerwaarde wordt geleverd.

In de regionale woningbouwafspraken is vastgelegd dat er een mogelijkheid is, indien blijkt dat hier behoefte aan is, van 80 extra te bouwen woningen in het kader van het AFC. Indien deze behoefte zich voordoet zal hiervoor onderbouwd ruimte gevonden moeten worden. Initiatieven in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling vallen buiten het woningbouwprogramma.

Programma

In onderstaand overzicht treft u het woningbouwprogramma 2018-2028 aan. Voorgesteld wordt om het college flexibiliteit te geven in fasering, aantallen en binnen het totale programma en de gemeenteraad jaarlijks te informeren over de bijstellingen van het woningbouwprogramma. Elk kwartaal zal het college de voortgang van het programma beoordelen en waar nodig en mogelijk bijsturen.

Er wordt bij verschillende projecten een indicatie van de planning aangegeven. Hoe 'harder' het plan (afspraken, planstatus, vergunningentraject) hoe meer duidelijkheid over de planning kan worden gegeven. Er wordt ingezet op monitoren en (bij)sturen van de woningbouwprojecten op inhoud en voortgang.

Woningbouwprogramma 2018-2028				Indicatie planning realisatie												
		satus plancapaciteit	Programma 2018-2028	vanaf 07/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	in planning uit te werken
Oudenbosch	Maria ter Engelen	hard	8		7	1										
	Maria ter Engelen westvleugel zusterhuis	hard	15	15												
	Maria ter Engelen - zusterhuis	zacht														
	Sportpark Pagnevaart	zacht	14													14
	Religieus Erfgoed	zacht	81			60	21									
	Afronding Havenplan	zacht														
	Vermunt	hard/ zacht	41			15	13	13								
	Albano Lob C	hard	68		20	28	20									
	Bossschendijk 165	hard	24													24
	Kaaistraat 19-21	hard	2	2												
	Kaaistraat 1-3	hard	6		6											
	Oudenboscheweg	hard/zacht	4													4
	Schultevaarsstraat	zacht	13			13										
	Kwekerssingel	hard	3		2	1										
	Groene Woud 77/79	zacht	1													1
	Doelpad 7	zacht	1													1
	Flexibel/nieuwe initiatieven															
	Totaal Oudenbosch		281	17	35	118	54	13	0	0	0	0	0	0	0	44
Oud Gastel	Oud Gastel Centrum	zacht	30			30										
	vn. Linde/ Joannesschool	zacht	30			30										
	Oud Gastel Noord	hard	139	6	73	20	20	20								
	Rozenhof (Blankershove)	hard	15	15												
	Oudendijk 58-50	zacht	7													7
	Oudendijk 58-60	zacht	-2													-2
	Oudendijk 66	zacht	2													2
	Dorpsstraat 38/40	zacht	10													10
	Korte Dreef 2	zacht	1													1
	Flexibel/nieuwe initiatieven															
	Totaal Oud Gastel		232	21	73	80	20	20	0	0	0	0	0	0	0	18
Hoeven	Opperstraat	hard	4	2	2											
	Centrum: omgeving Lindelommer	zacht	15													15
	Reuzelaar	zacht	29			25										4
	Bovendonksestraat	zacht	7													7
	Rietmade	hard	10		10											
	St. Janstraat 60	hard	1													1
	Bovenstraat 43	zacht	1													1
	Inzet Hoeven		120													120
	Flexibel/nieuwe initiatieven															
	Totaal Hoeven		187	2	12	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148
Bosschenhoofd	Margrietstraat	hard	5	5												
	Amallalaantje wonen (met zorg)	hard	25			25										
	Jacobsveld	hard	26	15	5	3	3									
	Centrum Bosschenhoofd	hard	52		30		22									
	Centrum Bosschenhoofd sloop		-16				-16									
	La Chapelle	hard	2		1	1										
	Pagnevaardreef	zacht	7													7
	W. Joostenstraat	zacht	1													1
	Seppedreef/ W. Joostenstraat	zacht	4													4
	Margrietstraat 70	zacht	26													26
	Bossschenhoofdsestraat/ Margrietstraat	zacht	4													4
	Flexibel/nieuwe initiatieven															
	Totaal Bosschenhoofd		136	20	36	29	9	0	0	0	0	0	0	0	0	42
Stampersgat	Van Gerwen gronden	zacht	5		5											
	Plan Rebus	hard	9		9											
	Flexibel/nieuwe initiatieven															
	Totaal Stampersgat		14	0	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Flexibel		202													202
	Totaal woningen en resultaten per saldo		1.052	60	165	257	83	33	0	0	0	0	0	0	0	454