



RAADSMEEDEDELING

Onderwerp

Ontwikkeling woningbouw en ontwikkeling bevolking 2012

Steenbergen; 19 maart 2013

Aan de Raad,

1. Inleiding

Sinds 2000 wordt elk jaar de groei van de bevolking bijgehouden, de verhoudingen in leeftijdscategorie en daar waar mogelijk een verklaring voor de bevolkingsontwikkeling. Daarnaast wordt sinds 2008 ook een voortgangsrapportage opgesteld over de voortgang van de geselecteerde woningbouwplannen. In mei 2012 zijn de mogelijke woningbouwplannen opgenomen in de structuurvisie. Vanwege de samenhang tussen de groei van de bevolking en de ontwikkeling van de woningvoorraad is er voor gekozen om deze 2 zaken in 1 nota samen te voegen. Sinds 2009 wordt ook bijgehouden hoe het staat met de leegstand van woningen in de gemeente. Sinds de start van de economische crisis lijkt dit een serieus probleem te gaan vormen.

2. Achtergrond

De planning en voortgang van de woningbouw zijn opgesteld om te kijken in hoeverre er voldaan wordt aan de doelstelling om jaarlijks 84 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

3. Overwegingen

Loop der bevolking

De bevolking is toegenomen met 47 personen. Evenals in 2011 is de toename het gevolg van een positief migratiesaldo van 45 personen. Het geboortecijfer is 2 personen hoger dan het sterftcijfer. De toegenomen migratie is voor het grootste deel het gevolg van buitenlandse migratie (de zogenaamde Moelanders die zich hebben ingeschreven).

Per kern zijn de groeicijfers als volgt:

Steenbergen -/- 32 personen

Welberg +/- 51 personen

Kruisland +/- 13 personen

De Heen +/- 3 personen

Dinteloord -/- 2 personen

Nieuw-Vossemeer +/- 14 personen

De trendbreuk die in 2007 al in gang is gezet, dat het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 20>30 jaar procentueel groeit, heeft zich in 2012 wederom voortgezet. In de leeftijdscategorie 0>20 jaar en 30 > 50 jaar is net als in de voorgaande jaren ook weer sprake van een procentuele afname. Het aantal ouderen 65> is vanwege de vergrijzing ook toegenomen.

Hieronder vindt u de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw per jaar in de gemeente Steenbergen in percentages weergegeven:

	1-1-2000	1-1-2001	1-1-2002	1-1-2003	1-1-2004	1-1-2005	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009
0>20	23,59%	23,72%	23,66%	23,65%	23,65%	23,42%	23,46%	23,3%	22,9%	22,9%

20>30	10,6%	9,98%	9,73%	9,22%	8,91%	8,85%	8,75%	8,72%	8,96%	9,36%
30>50	32,7%	32,65%	32,44%	32,47%	32,22%	31,78%	31,21%	30,51%	29,89%	29,06%
50>65	19,35%	19,85%	20,21%	20,59%	21,06%	21,31%	21,69%	22,16%	22,47%	22,56%
65>	13,73%	13,8%	13,97%	14,06%	14,16%	14,55%	14,98%	15,31%	15,79%	16,21%

	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012	1-1-2013
0>20	22,5 %	22,31%	21,7%	21,3%
20>30	9,52%	9,61 %	10 %	10,4%
30>50	28,36%	27,76%	27,1%	26,4%
50>65	22,77%	22,91%	22,7%	22,8%
65>	16,85%	17,4 %	18,5%	19,1%

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen is gedaald ten opzichte van vorig jaar, maar bedraagt altijd nog 414 woningen. Dit is grotendeels te wijten aan de crisis op de woningmarkt. Waarbij veel mensen beschikken over 2 woningen, waarvan er één leeg staat omdat deze niet verkocht is.

Leegstand per 1-1-2010: 347 woningen

Leegstand per 1-1-2011: 412 woningen

Leegstand per 1-1-2012: 452 woningen

Leegstand per 1-1-2013: 414 woningen

De totale omvang van de woningvoorraad bedraagt per 1-1-2013 9987 woningen. Ongeveer 4,1% van de woningvoorraad staat leeg. Ondanks de daling van de leegstand, is de leegstand nog te hoog en dient er terughoudend te worden omgegaan met nieuwbouw.

Woningbouwproductie

De woningbouwproductie lag in 2012 zeer laag, te weten 15 woningen, waarvan 12 in het plan Couveringepark in Steenberg. Tegenover de nieuwbouw staat een aantal gesloopte woningen van 12 stuks. In 2012 is de woningvoorraad dus toegenomen met 3 woningen. Ondanks de beperkte nieuwbouwproductie is er sprake geweest van een toename van de bevolking. De toename van buitenlandse migratie en de vermindering van de leegstand vormt hiervoor de verklaring.

Bij de vaststelling van de structuurvisie in mei 2012 is geconstateerd dat er sprake is van een overschot aan bouwlocaties en dat er daarnaast sprake is van een herstructureringsopgave van de bestaande woningvoorraad, in het bijzonder in de goedkope huursector en in minder mate de goedkope koopsector (deze woningen zijn vaak niet geschikt voor senioren en vooral deze doelgroep zal de komende jaren in omvang toenemen). De bedoeling is dat in 2013 keuzes worden gemaakt betreffende af te vallen nieuwbouwlocaties in combinatie met de herstructureringsopgave. De in de gemeente actieve woningbouwcorporaties, Woningstichting Stadlander en Woningstichting Dinteloord, hebben echter aangegeven dat zij zich beraden over grootschalige nieuwbouw en herstructureringsinvesteringen voor de toekomst in verband met de onzekerheid vanwege de plannen van de rijksoverheid. Plannen die een zeer negatieve invloed zouden hebben op de vermogenspositie van de corporaties. Woningstichting Dinteloord heeft aangegeven voorlopig geen nieuwe investeringen te doen en koopt vooralsnog dan ook geen grond aan in het plan Oostgroeneweg. Woningstichting Stadlander wil nog wel investeren in lopende projecten zoals De Bongerd, de Jacinthischool in Steenberg en de Vossemeren in Nieuw-Vossemeer. Maar ook zij dienen hun lange termijn investeringsplannen nader te bezien in het kader van het nieuwe rijksbeleid. Gelet op deze onzekerheid zal de oorspronkelijke planning over de keuze in te ontwikkelen bouwlocaties mogelijk niet in 2013 plaatsvinden.

In dit overzicht is ervoor gekozen om een korte toelichting te geven over de (mogelijke) nieuwbouw locaties opgenomen in de structuurvisie, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen harde plannen en zachte plannen.

(Harde plannen wil zeggen dat het bestemmingsplan al is vastgesteld of dat er contractsvorming heeft plaatsgevonden in de anterieure fase betreffende de kostenverdeling of dat de gemeente al over een

grondpositie beschikt en ook daadwerkelijk het voornemen heeft geuit om de betreffende grond te gebruiken voor woningbouw)
(Zachte plannen zijn plannen gelegen op een gunstige locatie binnen de bebouwingscontouren maar waar in het geval de gemeente geen eigenaar is nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten of in het geval van eigendom van de gemeente nog geen duidelijk standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling).

Voortgang bouwprojecten structuurvisie:

Harde plannen kern Steenberg

't Hof van Steenberg

Het plan het Hof van Steenberg is in 2011 in zijn geheel gebouwd en opgeleverd. In het plan van 26 woningen staan echter nog wel 10 woningen leeg.

Couvingepark

Het plan Couvingepark is gedeeltelijk opgeleverd. Van de 96 geplande woningen zijn er 32 opgeleverd in 2010, 2011 en 2012. Vanwege de crisis op de woningmarkt in combinatie met de financiële problemen met mede eigenaar woningbouwstichting Geertruidenberg wordt het plan in een aanzienlijk lager tempo ontwikkeld dan gedacht. Alle gebouwde woningen zijn in tegenstelling tot het plan 't Hof van Steenberg wel bewoond.

Wouwsestraat:

Het appartementencomplex Wouwsestraat van 48 woningen is in 2011 opgeleverd en is met uitzondering van 1 woning bewoond. Het merendeel van de appartementen wordt verhuurd in plaats van de oorspronkelijk geplande koop.

Molenweg 16, (De Bongerd)

Het bestemmingsplan voor de 33 te bouwen levensloopbestendige woningen in de sociale huursector is in 2012 vastgesteld. De start van de bouw staat gepland voor 2013. De woningen zullen of eind van dit jaar of in 2014 worden opgeleverd.

Ram van Hagendoornstraat (jacinthaschool)

Woningstichting Stadlander heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van de betreffende schoollocatie die op termijn na oplevering van de nieuwe Maria Reginaschool leeg staan. Het aanbod wordt momenteel beoordeeld. In de 1^e helft van 2013 wordt hierover uitsluitel verwacht.

De Lindetuin (locatie oude Stads Kantoor):

De verkoop van de geplande 28 appartementen verloopt stroef. Met de ontwikkelaar wordt momenteel gesproken over mogelijke alternatieven.

Buiten de Veste

Het totale plan Buiten de Veste voorziet in de bouw van maximaal 260 woningen en een school. Twee appartementengebouwen en een 12 tal starterswoningen zijn gebouwd en opgeleverd. In 2013 is gestart met de bouw van de school. Medio 2014 zal deze worden opgeleverd. De verkoop van de overige gronden valt tegen. Momenteel lopen er gesprekken met geïnteresseerde partijen.

Rongelstraat

Het kleinschalige appartementencomplex van 4 woningen is in 2011 opgeleverd.

St. Ontcommerstraat

Het plan St. Ontcommerstraat, ook wel bekend als De Vrijheid staat momenteel in de verkoop. Het plan richt zich op de doelgroep starters en bestaat uit een 13 tal woningen. Een aantal woningen zijn verkocht. Er is nog geen aanvang gemaakt met de bouw van de woningen.

Harde plannen kern Dinteloord

Oostgroeneweg

Het totale plan voorziet in de bouw van 72 woningen, waaronder in de eerste fase een 22 tal zelfbouwkavels. De belangstelling hiervoor valt tegen. Tot nu toe zijn er 3 kavels verkocht. De woningstichting Dinteloord wilde hier ook grond aankopen. Maar heeft in verband met de financiële onzekerheid samenhangend met de kabinetsplannen voor de woningbouwcorporaties aangegeven voorlopig af te zien van aankoop en verdere ontwikkeling van plannen aan de Oostgroeneweg. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Op 28 januari heeft er een zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Op korte termijn wordt de uitspraak verwacht.

Dorus Rijkersstraat

In verband met de problemen met de uitgifte van de gronden aan de Oostgroeneweg is besloten om dit plan voorlopig niet te ontwikkelen en eerst de gronden in de Oostgroeneweg te verkopen.

Westerstraat

Betreft woningbouwlocatie op de hoek van de Westerstraat/Zuideinde waar een woonbestemming oplegt. Hier kunnen 4 tot 5 woningen worden gebouwd. Is nu ingericht als tijdelijk parkeerterrein. Ondanks het feit dat er dus sprake is van een hard plan wordt er vooralsnog niet gebouwd.

Papiermolen

Het appartementencomplex Papiermolen is in aanbouw en wordt in 2013 opgeleverd. Betreft een appartementencomplex van de Woningstichting Dinteloord deels koop, deels huur van 23 appartementen.

Harde plannen Kern Kruisland

Herengoed (Engels Dorp)

Na de bouw van de 17 starterswoningen in Engels Dorp zijn de twee bouwkavels ingevuld. Eén vrijstaande woning is gereed, de andere is in aanbouw. De omgevingsvergunning voor de bouw van 6 woningen op de locatie van de te saneren autospuiterij, is verleend. Er is nog geen start gemaakt met de bouw.

Harde plannen kern Nieuw-Vossemeer

Beltmolen

De eerste 12 woningen in het plan zijn in 2012 opgeleverd. De verdere ontwikkeling laat gelet op de economische crisis op zich wachten. De locatie wordt nu tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van de bewoners van het verzorgingstehuis De Vossemeren. De Vossemeren wordt namelijk gesloopt en herontwikkeld.

Centrum plan Nieuw-Vossemeer (De Vossemeren)

Het bestemmingsplan de Vossemeren is in de raadsvergadering van januari 2013 vastgesteld. De oplevering van het nieuwe zorgcentrum (30 eenheden beschermd intramuraal wonen), met bijbehorende grondgebonden woningen (30 woningen extramuraal) staat gepland voor 2014.

Kloosterstraat

Het huurappartementencomplex Kloosterstraat is in 2012 opgeleverd.

Harde plannen kern Welberg

De Landerije

Het plan de Landerije bestaat uit in totaal 35 woningen, 12 woningen zijn gebouwd. De resterende 23 kavels dienen nog te worden verkocht. Vanwege de beperkte verkoop is het plan nog niet afgerond.

Ruimte voor Ruimte Hoogstraat

In 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het bestemmingsplan voor de bouw van 4 Ruimte voor Ruimte woningen afgewezen. De eerste woning is in aanbouw. Twee andere kavels zijn verkocht.

Harde plannen kern De Heen

Helanahoeve

In eerste instantie is getracht door woningstichting Thuisvester om hier een 14 tal woningen te gaan bouwen. Vanwege gebrek aan belangstelling zijn zij als potentiële koper cq ontwikkelaar van de grond afgehaakt. Daarna is in 2012 getracht om via een projectontwikkelaar de geplande woningbouw te realiseren. Tot nu toe nog zonder resultaat. De koopoptie met de ontwikkelaar is echter nog met een jaar verlengd tot eind 2013.

Zachte plannen kern Steenbergen

Westhavendijk

Het plan West-Havendijk is nog niet verder van de grond gekomen vanwege problemen met de financieel-economische uitvoerbaarheid.

Westdam (Villa Moors)

Er is nog niet tot een concrete invulling gekomen van het plan. De oorspronkelijke samenwerking met een zorgpartij om tot huisvesting van verstandelijk gehandicapten te komen is beëindigd. Momenteel vindt overleg plaats over een andere invulling van de locatie.

Doktersdreefje 2

De herinvulling van deze locatie, waaronder begrepen minimaal een vier tal levensloopbestendige woningen in de huursector, bevindt zich in een vrij ver gevorderd stadium. De verwachting is dat de planologische procedure kan worden afgerond in 2013 en dat in 2014 het plan kan worden opgeleverd.

Doornedijkje

Betreft plan voor de bouw van 4 woningen aan het Doornedijkje op een voormalige bedrijfslocatie. Plan is al opgenomen in het bestemmingsplan centrum Steenbergen met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. De planvorming bevindt zich in de afrondende fase.

Oranjewal Mariareginaschool

De Maria Reginaschool kan van de lijst met woningbouwplannen worden gehaald. De grond met opstallen zijn verkocht aan een stichting ten behoeve van de dagopvang van ouderen. Het karakteristieke schoolgebouw blijft behouden

Zachte plannen Dinteloord

Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerckstraat

Het bedrijf Van der Kroon Foodproducts aan de Van Heemskerckstraat wil zijn bedrijf verplaatsen naar het Agro-Foodcluster. Momenteel wordt gesproken over een herinvulling van de bedrijfslocatie met woningbouw. De verwachting is dat in 2013 duidelijkheid komt over het wel of niet doorgaan van de verhuisplannen van het bedrijf.

De Ruijterstraat

Dit betreft een plan tot sloop en nieuwbouw van de Woningstichting Dinteloord. De Woningstichting heeft recent aangegeven dat zij voorlopig geen investeringen doen vanwege de nieuwe kabinetsplannen en dat zij gaan inventariseren welke plannen nog wel of niet doorgaan. Het is dus onduidelijk of dit plan nog wordt gerealiseerd. Verwacht wordt wel dat de Woningstichting Dinteloord in 2013 besluiten zal nemen over haar waarschijnlijk aangepaste investeringsprogramma. Aan de hand hiervan zal dan duidelijk worden welke plannen nog wel of niet doorgaan.

Westgroeneweg

Dit betreft de huidige bedrijfsloodsen in eigendom van het aannemersbedrijf Huysmans. In het bestemmingsplan Kom Dinteloord is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. De eigenaar heeft hier tot nu toe geen gebruik van gemaakt en heeft een voorkeur aangegeven voor de vestiging van een supermarkt ter plaatse. De eigenaar is aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een tweede supermarkt.

Nieuwe Haven

Al geruime tijd zijn er plannen om tot herstructurering van het zorgcomplex de Nieuwe Haven te komen. Onzeker is of deze plannen nog daadwerkelijk doorgaan.

Dinteloord Noord-west

Betreft bedrijfslocaties aan de noordwestzijde van Dinteloord. Deze locatie is in het dorpsontwikkelingsplan opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Gelet op de huidige ontwikkelingen van de woningmarkt in combinatie met de geraamde woningbehoefte ligt het niet voor de hand dat deze potentiële locatie wordt ontwikkeld in de komende jaren.

Zachte plannen Welberg

Voormalig sportveld sc Welberg

Nu de voetbalvelden zijn verplaatst dient er nagedacht te worden over de invulling van het oude sportveld. Een gedeeltelijke invulling met woningbouw ligt hierbij voor de hand. In 2014 zal nader worden gekeken naar de toekomstige invulling van deze potentiële woningbouwlocatie, in combinatie met de directe omgeving, dorps huis, school, parkeerterrein (nieuw dorps hart Welberg).

Kapelaan Kockstraat 45a

Dit betreft een bedrijfslocatie midden in de bebouwde kom. Het ligt niet in de verwachting dat hier in de komende jaren woningen gebouwd zullen worden.

Zachte plannen De Heen

Bedrijfslocatie Van Trier

In De Heen is het bedrijf Van Trier uit de bebouwde kom verdwenen. Gelet echter op de berekende woningbehoefte voor De Heen lijkt een invulling met woningbouw niet tot de mogelijkheden te behoren.

Zachte plannen Kruisland

Den Darink fase 3

Den Darink fase 3 kan alleen ontwikkeld worden als het aangrenzende bedrijf Cito-machinebouw verplaatst. Op de locatie van het bedrijf kunnen dan evt. ook enkele woningen worden gebouwd. Er is opdracht gegeven om de haalbaarheid van de verplaatsing van het bedrijf, in combinatie met de herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie te onderzoeken. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek wordt een besluit genomen over het al dan niet ontwikkelen van Den Darink fase 3.

Langeweg Pluspunt

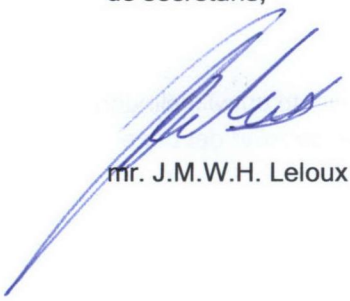
Na realisering van de nieuwe multifunctionele accommodatie komt het Pluspunt vrij. Stichting Groenhuisen heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn om het gebouw aan te kopen en het te ontwikkelen als kleinschalig woonzorgcomplex. Stichting Groenhuisen heeft om de ontwikkeling haalbaar te maken contact opgenomen met woningstichting Stadlander. Momenteel wordt nog bestudeerd door eerder genoemde partijen of het mogelijk is om de locatie te herontwikkelen als woonzorgcomplex.

Structuurvisie

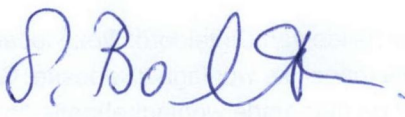
In de structuurvisie is opgenomen dat er te veel potentiële woningbouwlocaties zijn in de gemeente ten opzichte van de geraamde woningbehoefte. In de structuurvisie stond ook opgenomen dat in 2013 in nader overleg met o.a. de woningbouwcorporaties een notitie zou worden gemaakt over de keuze van de afname van het aantal te ontwikkelen woningen op de verschillende bouwlocaties in combinatie met de

te verwachten herstructureringsopgave. Als gevolg van het kabinetsbeleid en de hieraan gekoppelde negatieve financiële consequenties zijn de binnen de gemeente actieve woningbouwcorporaties zich aan het herberaden over hun positie en dan vooral over de keuzes wat zij nog wel of niet willen investeren in nieuwbouw en herstructurering. Er wordt nog steeds naar gestreefd om in 2013 het keuze document aan u voor te leggen. Het is echter gelet op bovengenoemde onzekerheid, onduidelijk of het mogelijk is om in 2013 dit keuze document op te stellen zoals gepland.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris, de burgemeester,



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten