



---

## RAADSMEEDELING

---

### Onderwerp

Loop der bevolking 2013, ontwikkeling woningbouw 2013

---

Steenbergen; 19 maart 2014

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 in 2013 afgenomen met 25 personen. Een negatief migratiesaldo van 5 personen en een negatief geboortesaldo van 20 personen .

Per kern zijn de groeicijfers als volgt:

Steenbergen -/- 46 personen

Welberg +/- 62 personen (merendeel ingeschreven buitenlandse arbeidsmigranten)

Kruisland +/- 8 personen

De Heen +/- 1 personen

Dinteloord -/- 7 personen

Nieuw-Vossemeer -/- 43 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 2013 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	1-1-2014
0>20	22,5 %	22,31%	21,7%	21,3%	21,02 %
20>30	9,52%	9,61 %	10 %	10,4%	10,41%
30>50	28,36%	27,76%	27,1%	26,4%	25,91%
50>65	22,77%	22,91%	22,7%	22,8%	22,92%
65>	16,85%	17,4 %	18,5%	19,1%	19,74%

### Leegstand

Het aantal leegstaande woningen is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is grotendeels te wijten aan de crisis op de woningmarkt. Denk aan die situaties 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

Leegstand per 1-1-2014: 428 woningen

De totale omvang van de woningvoorraad bedraagt per 1-1-2014 9995 woningen. Ongeveer 4,3 % van de woningvoorraad staat leeg.

### Woningbouwproductie

De woningbouwproductie lag in 2013 op 30 woningen. Tegenover deze nieuwbouw stond een sloop van 22 woningen. Dit wil zeggen een toename van het aantal woningen van 8. 23 van de nieuw gebouwde woningen zijn opgeleverd in het plan Papiermolen in Dinteloord. 22 van de gesloopte woningen liggen aan 't Hofje in Nieuw-Vossemeer. Dit betreft verouderde huurwoningen in Nieuw-Vossemeer die herbouwd zullen worden en onderdeel uitmaken van het centrumplan Nieuw-Vossemeer. Tegenover de nieuwbouw staat een aantal gesloopte woningen van 12 stuks. Ondanks de beperkte nieuwbouwproductie is er ook sprake van een toename van de leegstand. Hetgeen als negatief kan worden ervaren.

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 mindere mate de goedkope koopsector (deze woningen zijn vaak niet geschikt voor senioren en vooral deze doelgroep zal de komende jaren in omvang toenemen). 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 contractvorming 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

geval van eigendom van de gemeente nog geen duidelijk standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling). De cursief weergegeven plannen zijn plannen die op de lijst stonden maar inmiddels zijn gerealiseerd of waar voor een andere invulling is gekozen.

#### **Voortgang bouwprojecten structuurvisie:**

##### **HARDE PLANNEN KERN STEENBERGEN**

###### '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 7 woningen leeg.*

###### Couveringe park

Het plan Couveringepark 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.*

###### Molenweg 16, (De Bongerd)

Het bestemmingsplan voor de 34 te bouwen levensloopbestendige woningen in de sociale huursector is in 2012 vastgesteld. De woningen zijn begin 2014 opgeleverd.

###### Oranjewal, Maria Reginaschool

*Locatie wordt niet ingevuld met woningbouw. Locatie is verkocht aan een organisatie die zorgt voor dagopvang van ouderen.*

###### Ram van Hagendoornstraat (jacinthaschool)

Woningstichting Stadlander heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van de betreffende schoollocatie die inmiddels na oplevering van de nieuwe "brede" Maria Reginaschool leeg staat. Uw raad heeft in 2013 ingestemd met de voorgenomen verkoop. Het wijzigingsplan om woningbouw mogelijk te maken is in voorbereiding. Medio 2014 wordt de vaststelling van het wijzigingsplan verwacht. De oplevering van de woningen wordt verwacht eind 2015 of begin 2016.

###### De Lindetuin (locatie oude Stads Kantoor):

De ontwikkelaar die de grond die de grond en opstallen had aangekocht heeft afgehaakt en de grond met de opstallen is teruggeleverd aan de gemeente. De grond is in optie gegeven aan een andere ontwikkelaar, die in plaats van de oorspronkelijk gedachte 28 appartementen, grondgebonden rijwoningen wil realiseren.

###### Buiten de Veste

Het totale plan Buiten de Veste voorziet in de bouw van maximaal 260 woningen en een school. Twee appartementengebouwen (2x 12 appartementen) en een 12 tal starterswoningen zijn gebouwd en opgeleverd, evenals de school. In 2013 is een gedeelte van de nog beschikbare grond in fase 1, in optie gegeven voor de bouw van een 16 tal rijwoningen voor starters en er is grond verkocht ten behoeve van de bouw van een woonzorgcomplex voor verstandelijk gehandicapten. Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan is noodzakelijk.

### Rongelstraat

*Het kleinschalige appartementencomplex van 4 woningen is in 2011 opgeleverd.*

### St. Ontcommerstraat

Het plan St. Ontcommerstraat, ook wel bekend als De Vrijheid is in aanbouw en wordt in 2014 opgeleverd. Betreft in totaal een plan van 13 woningen voor de doelgroep starters.

### Doktersdreefje 2

De herinvulling van deze locatie betreft o.a. de bouw van een vier tal grondgebonden levensloopbestendige woningen in de huur of koopsector en een viertal appartementen in de huur/of koopsector. In december 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld. De bouw zal op korte termijn starten. De oplevering wordt verwacht in 2015.

### Doornedijkje

Betreft plan voor de bouw van 4 woningen aan het Doornedijkje op een voormalige bedrijfslocatie. Plan is al opgenomen in het bestemmingsplan centrum Steenberg met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. De planvorming bevindt zich in de afrondende fase. De verwachting is dat 2 van de woningen worden opgeleverd in 2015.

## 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 o.a. in verband met de financiële positie van de woningstichting, aangegeven af te zien van aankoop en verdere ontwikkeling van plannen aan de Oostgroeneweg voor de korte termijn. Een aanzienlijk gedeelte van de gronden in het plan Oostgroeneweg is inmiddels in optie gegeven bij een drietal ontwikkelaars/bouwers.

### 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 oplit. Hier kunnen 4 tot 5 woningen worden gebouwd. Het perceel 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 2013 opgeleverd. Betreft een appartementencomplex van de Woningstichting Dinteloord deels koop, deels huur van 23 appartementen.*

### Burg.mr. H. Postraat

Betreft de bouw van 11 huur- en koopwoningen door woningstichting Dinteloord. Het plan wordt naar verwachting opgeleverd in 2015. Deze locatie stond vorig jaar nog niet op de lijst omdat er toen nog onduidelijkheid was over de grondeigendom. Inmiddels heeft woningstichting Dinteloord de noodzakelijke gronden verworven en kan het plan worden gerealiseerd.

## HARDE PLANNEN KERN KRUISLAND

### Herengoed (Engels Dorp)

Na de bouw van de 17 starterswoningen in Engels Dorp zijn er nog twee vrijstaande woningen gebouwd. De omgevingsvergunning voor de bouw van 6 woningen op de locatie van de te saneren autospuiterij, de laatste fase van het plan, 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.

### Centrum plan Nieuw-Vossemeer (De Vossemeren)

Het bestemmingsplan voor de Vossemeren is in de raadsvergadering van januari 2013 vastgesteld. De bestaande bebouwing en woningen op de locatie zijn in 2013 gesloopt. 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

Het betreft een plan voor de bouw van 4 Ruimte voor Ruimte woningen. Twee woningen zijn opgeleverd in 2013, één is in aanbouw en één kavel is nog niet 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. Vanaf 2012 wordt in samenwerking met een projectontwikkelaar getracht de geplande woningbouw te realiseren. Tot nu toe nog zonder resultaat. De koopoptie met de ontwikkelaar is nog met een jaar verlengd tot eind 2014.

## 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)

Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. De eigenaar is aan zet om zijn plannen verder uit te werken.

## ZACHTE PLANNEN KERN 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. Het bedrijf heeft recent bekend gemaakt dat zij gaat verhuizen naar Bergen op Zoom.

### De Ruijterstraat

Dit betreft een plan tot sloop en nieuwbouw van de Woningstichting Dinteloord. Op korte termijn zal het plan niet worden gerealiseerd. Op de langere termijn mogelijk wel.

### 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.

### 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.

## ZACHTE PLANNEN KERN 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 is het Pluspunt vrijgekomen. Stichting Groenhuysen heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn om het gebouw aan te kopen en het te ontwikkelen als kleinschalig woonzorgcomplex. Stichting Groenhuysen heeft om de ontwikkeling haalbaar te maken contact opgenomen met woningstichting Stadlander. Woningstichting Stadlander heeft echter aangegeven geen interesse te hebben in de ontwikkeling. In overleg met Woningstichting Groenhuysen wordt gekeken hoe de locatie op de markt te brengen en wat de meest gewenste invulling is.

### Wethouder Swagemakersstraat

Betreft ingediend bouwplan voor de bouw van 7 patiowoningen op particulier terrein. Gelet op de geconstateerde overcapaciteit aan woningbouwlocaties wordt er nu geen medewerking aan verleend. In de uiteindelijke te maken keuzes voor de te ontwikkelen locaties voor de komende 10 jaar zoals die in de nieuwe Woonvisie zullen worden gemaakt, zal er een uitspraak worden gedaan om wel of niet mee te werken aan de ontwikkeling van dit plan.

## ZACHTE PLANNEN KERN 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 2014/2015 zal nader worden gekeken naar de toekomstige invulling van deze potentiële woningbouwlocatie, in combinatie met de directe omgeving, dorpshuis, school, parkeerterrein (nieuw dorpshart 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 KERN DE HEEN

### Bedrijfslocatie Van Trier

In De Heen is het bedrijf Van Trier uit de bebouwde kom verdwenen. Gelet echter op de berekende en gebleken woningbehoefte voor De Heen lijkt een invulling met woningbouw geen optie.

### **Woonvisie**

Er zal een nieuwe woonvisie worden gemaakt. Dit gebeurt in samenspraak met u als raad en stake holders vanuit diverse directe en betrokken belangen in de BOB vorm. De eerste beeldvormende vergadering heeft zoals bij u bekend reeds plaatsgevonden. De planning is om de woonvisie begin 2015 aan uw gemeenteraad ter accordering voor te leggen. In de nieuwe Woonvisie zal aandacht zijn voor de bestaande woningvoorraad, wonen en zorg, nieuwbouw, de leefomgeving en de huisvesting van buitenlandse werknemers. In de Woonvisie zullen ook keuzes worden gemaakt over de wijze waarop wordt omgegaan met de aanwezige overcapaciteit aan potentiële bouwlocaties.

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



mr. J.M.W.H. Leloux



J.A.M. Vos