



Raadsvergadering

Agendanummer:

Onderwerp: Lijst woningbouwprojecten 2024

Steenbergen; 26 maart 2024

Aan de raad,

1. Inleiding

Elk jaar wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van de verschillende bouwprojecten in de gemeente. per 1 januari. Dit inzicht werd ook altijd gebruikt om nieuwe projecten waaraan gewerkt wordt toe te voegen aan de zogenaamde zachte plannen en indien noodzakelijk ook een aantal zachte plannen te verplaatsen naar potentiële bouwlocaties. Potentieel wil zeggen dat er niet langer actief ambtelijke uren worden ingezet voor de betreffende plannen omdat duidelijk is geworden dat op basis van de huidige inzichten en stand van zaken het plan niet door kan gaan. De plannen blijven wel in beeld als potentieel omdat er zich nieuwe feiten en omstandigheden kunnen voordoen waardoor het plan alsnog weer haalbaar wordt geacht.

Anders dan in andere jaren wordt de besluitvorming om woningbouwplannen toe te voegen aan de lijst met zachte plannen en te verplaatsen van zacht naar potentieel voorgelegd aan uw gemeenteraad. Dit is het gevolg van de introductie van de nieuwe Omgevingswet en de daaraan gekoppelde besluitvorming van de raad op 29 september 2022, corsanr. RD 2200020. Hierin staat opgenomen dat zogenaamde BoPa's (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) kunnen worden afgehandeld door het college als vooraf door de gemeenteraad een lijst is vastgesteld, de zachte plannen, waar de gemeenteraad mee in kan stemmen. Aan plannen met minder dan 25 woningen kan zonder meer gewerkt worden door het college en hoeven dus geen instemming van uw gemeenteraad. De bedoeling is om dezelfde systematiek te hanteren voor de vaststelling van woningbouwplannen middels een omgevingsplan. Hierover dient u nog een besluit te nemen. Het is niet logisch om een andere handelswijze te kiezen bij een omgevingsplan dan voor de BoPa's. Anders zou elke ontwikkelaar er voor kiezen om een woningbouwproject via een BoPa te realiseren omdat het instrument omgevingsplan voor exact hetzelfde plan een langere proceduretijd met zich zou meebrengen en meer onzekerheid omdat ook uw raad dan nog een besluit moet nemen. Dit is een ongewenste situatie, van geval tot geval moet worden bekeken in overleg met de ontwikkelaar welk juridisch instrumentarium het meest wenselijke is. Proceduretijd en extra onzekerheid moeten daarbij geen overweging zijn om vrijwel altijd te kiezen voor een Bopa. Ten aanzien van het vaststellen van het omgevingsplan zal nog een delegatiebesluit worden voorgelegd aan u met als insteek, om bij het vaststellen van een omgevingsplan op een vergelijkbare wijze te handelen als bij de Bopa.

Bij het voorlopig niet medewerking verlenen aan bouwplannen, dus verplaatsen van zacht naar potentieel wordt het zelfde aantal van 25 woningen gehanteerd ten aanzien van de bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Achtergrond

Hoe werkt het woonbeleid juridisch en beleidsmatig op de verschillende schaalniveaus gemeente, regio en provincie?

Provinciaal beleid en regionale samenwerking

De provincie heeft vastgelegd dat er een regionaal ruimtelijk overleg wordt ingesteld waarbij regionale afstemming en afspraken worden gemaakt tussen de deelnemende gemeenten over de programmering en planologische voorbereiding van o.a. de bouw van woningen.

Voor het onderwerp wonen bestaat de regio uit de gemeenten: Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Halderberge, Moerdijk, Steenbergen (= de subregio West). Met de gemeente Tholen worden wel afspraken gemaakt maar deze gemeente ligt in de provincie Zeeland dus juridisch gezien kan de provincie Noord-Brabant hier niets van vinden.

Jaarlijks worden er op bestuurlijk niveau, tussen de betreffende wethouders afspraken gemaakt omtrent de geplande woningbouw per gemeente en dit vormt vervolgens de juridische en beleidsmatige basis om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Concreet houdt dit dus in dat een gemeente niet eenzijdig woningbouwlocaties met meer dan 10 woningen kan ontwikkelen zonder dat dit is afgestemd in de regio. Een gemeente dient dus zijn woningbouwambities verplicht af te stemmen in de regio. Indien dit niet gebeurt, is een plan in strijd met het provinciale beleid. In 2022 is de samenwerking uitgebreid en nemen ook de corporaties actief in de regio deel aan het woonoverleg.

De regionale woondeal West-Brabant West

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. Dit zijn woningbouwafspraken tussen rijk, provincie en gemeenten en corporaties in de regio. In ons geval de Regio West-Brabant West. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over de minimaal te realiseren bouwopgave voor de periode 2022 tot 2031. Voor de gemeente Steenbergen gaat het om 805 minimaal te bouwen woningen in deze periode. Recent zijn er nieuwe hogere prognoses vastgesteld waarop de woondeal volgens planning voor de zomer wordt aangepast. Deze nieuwe provinciale cijfers zijn in dit overzicht al als uitgangspunt genomen. Hierbij is 30% bijgeteld aan benodigde extra plancapaciteit omdat in de praktijk altijd plannen afvallen.

Per 1-1-2024 is de stand van zaken als volgt:

Plan capaciteit periode 2023 tot 2031	Aantal woningen
Provinciale prognoses 2023 tot 2031	970 woningen
Provinciale prognoses 2023 tot 2034	1115 woningen
Benodigde plan capaciteit tot 2031 (970+30%) ¹	1261 woningen
Benodigde plan capaciteit tot 2034 (1115 +30%)	1449 woningen
Toevoegingen aan de woningvoorraad nieuwbouw -/- sloop in 2023	105 woningen

¹ Omdat er de ervaring leert dat er altijd plannen de eindstreep niet wordt gehaald is in de woondeal opgenomen dat een overcapaciteit van 30% nodig is om het gewenste minimumaantal te bouwen woningen te halen.

Administratieve correctie	95 woningen
Harde plancapaciteit	432 woningen
Zachte plancapaciteit	432 woningen
Totaal opgeleverd 2023 + hard + zachte plannen	1064 woningen

In 2024 zijn of worden de volgende bestemmingsplannen met bijbehorende plancapaciteit vastgesteld.

Vast te stellen bestemmingsplannen/wijzigingsplannen/of gevolgde projectprocedures in 2024	Aantal woningen
De Boogerd Kruisland	70 woningen
Hogendiep De Heen	40 woningen
Hoogstraat Welberg	33 woningen
Westerstraat Dinteloord	16 woningen
Flexwoningen De Pinas Dinteloord	16 woningen
Woonwagencentrum Nieuw-Vossemeer en Woonwagencentrum Dinteloord	5 woningen
Gummarusvelden Steenberg	77 woningen -/-sloop 38 woningen.
Totaal	219 woningen

Overige zachte plannen/planvoorbereiding in 2024	Aantal woningen
Watermolen/ Molenweg Nieuw-Vossemeer	100 woningen
Kortendijk Nieuw-Vossemeer	18 woningen
Van Heemskerckstraat fase 2	8 woningen
Flexwoningen, diverse locaties	84 woningen
Totaal	210 woningen

De nieuwe hogere woningbehoefteprognoses van de provincie in combinatie met het feit dat er nu noodgedwongen toch een behoorlijk aantal plannen met woningen van zacht naar potentieel worden verplaatst, maken de oorspronkelijke positieve inschatting dat we de minimale aantallen van de provinciale prognoses gaan halen minder zeker.

3. Overwegingen

In een aparte bijlage is een overzicht gegeven over de verschillende woningbouwplannen waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- Harde plannen: Dit zijn woningbouwplannen waarover de gemeenteraad al een besluit heeft genomen door vaststelling van een bestemmingsplan en die al onherroepelijk zijn. Onherroepelijk wil zeggen dat er geen rechtsgang meer tegen de plannen open staat. Hier kan uw college of de gemeenteraad dus niet meer op sturen.
- Zachte plannen: Dit zijn woningbouwplannen die al in procedure zijn gebracht of waar een principebesluit tot medewerking is gegeven door het college maar waarover nog geen definitief planologisch besluit is genomen of plannen die wel zijn vastgesteld maar waar nog een beroepsprocedure tegen loopt bij de rechtbank.

- Potentiële woningbouwplannen: Dit zijn woningbouwplannen die geschikt zijn om woningen te bouwen maar waarover nog geen concrete besluiten zijn genomen.

Inzichtelijk wordt gemaakt welke plannen de komende jaren in procedure kunnen worden gebracht door het college. Het gaat hierbij om de volgende plannen die dus worden toegevoegd aan de lijst met zachte plannen af te handelen door het college omdat het om minder dan 25 woningen gaat:

- Flexwoningen in De Pinas, in Dinteloord tussen de 16 en 24 woningen
- Kortendijk, 18 koopwoningen betaalbaar en duur. Nieuw-Vossemeer
- Van Heemskerckstraat fase 2 in Dinteloord, bouw 8 levensloopbestendige woningen

Aan uw raad stellen wij voor om akkoord te gaan met de verdere uitwerking van het volgende plan tot realisering van woningbouw en toe te voegen aan de zachte plannen

- Molenweg/ Watermolen in Nieuw-Vossemeer, +/- 100 woningen, gemengd woningbouwprogramma (gefaseerd te ontwikkelen)

De volgende plannen die vorig jaar nog aangewezen waren als zachte plannen worden van de lijst gehaald en ondergebracht bij potentiële locaties.

Ook hierbij is het aantal van 25 woningen als grens aangehouden of het college of de gemeenteraad het bevoegde gezag is.

Het college heeft het volgende woningbouwplan verplaatst van zacht naar potentieel:

- Oosthavendijk, bouw 4 woningen.

Aan u stellen wij voor om akkoord te gaan met het verplaatsen van de volgende plannen van zacht naar potentieel.

- West-Havendijk, Steenberg 39 woningen
- Kop van Zuid, Steenberg +/- 100 woningen
- Kade Dinteloord, +/- 28 woningen
- Dorus Rijkersstraat Dinteloord +/- 40 woningen

Motivering keuzes toevoegingen op basis van evenredige verdeling over de kernen zoals opgenomen in de Woonzorgvisie.

In Dinteloord is een inhaalslag noodzakelijk. De toevoegingen zijn beperkt. Het feit dat er locaties voorlopig noodgedwongen naar potentieel worden geplaatst in Dinteloord is verontrustend. De voorziene vaststelling van het ontwikkelplan Dinteloord kan de basis leggen om de achterstand in Dinteloord qua woningbouwproductie op de langere termijn in te halen.

In Nieuw-Vossemeer is de toevoeging aanzienlijk. Doordat de nieuwe provinciale woningprognoses aanzienlijk zijn verhoogd is het wenselijk om dergelijke plannen ook op te pakken in de kleine kernen. Er zal bij de verdere uitwerking van het plan Molenweg/Watermolen wel aandacht zijn voor de fasering van de bouwplannen.

Motivering verplaatsing plannen van zacht naar potentieel.

De motivering voor de plannen die van zacht naar potentieel gaan is te vinden in de bij dit besluit behorende bijlage met een lijst met projecten. In alle gevallen gaat het om een gebrek aan voortgang ten aanzien van de plannen en zijn ze nog niet definitief uitgevallen. Als definitief duidelijk is dat een plan niet doorgaat wordt deze helemaal van de lijst met projecten verwijderd. Deze situatie doet zich dit jaar niet voor.

4. Middelen

Bij elk individueel plan zal naar de financieel economische uitvoerbaarheid worden gekeken.

5. Duurzaamheid

Bij de concrete ontwikkeling van woningbouwplannen zal altijd rekening worden gehouden met duurzaamheidsaspecten

6. Risico's

Aan het aanwijzen van de te ontwikkelen woningbouwprojecten zitten weinig risico's. Natuurlijk zijn er altijd marktrisico's en bestaat het risico van bezwaar- en beroep tegen individuele woningbouwplannen

7. Communicatie/Aanpak

Aan uw raad wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de ontwikkeling van het nieuwe zachte plan in Nieuw-Vossemeer (Watermolen/Molenweg) Het college gaat de ontwikkeling van het plan uitvoeren.

8. Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Akkoord te gaan met het toevoegen van het woningbouwplan Watermolen/ Molenweg (+/- 100 woningen) in Nieuw-Vossemeer aan de lijst met zachte plannen.
2. Akkoord te gaan met het verplaatsen van de volgende plannen van zacht naar potentieel:
 - West-Havendijk, in Steenbergen (39 woningen)
 - Kop van Zuid, in Steenbergen (+/- 100 woningen)
 - Kade in Dinteloord (+/- 28 woningen)
 - Dorus Rijkersstraat in Dinteloord (+/- 40 woningen)
3. Kennis te nemen van de totale lijst met woningbouwprojecten, inclusief de al lopende plannen en de woningbouwprojecten met minder dan 25 woningen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris,

J. van Delden

de burgemeester,

R.P. van den Belt, MBA