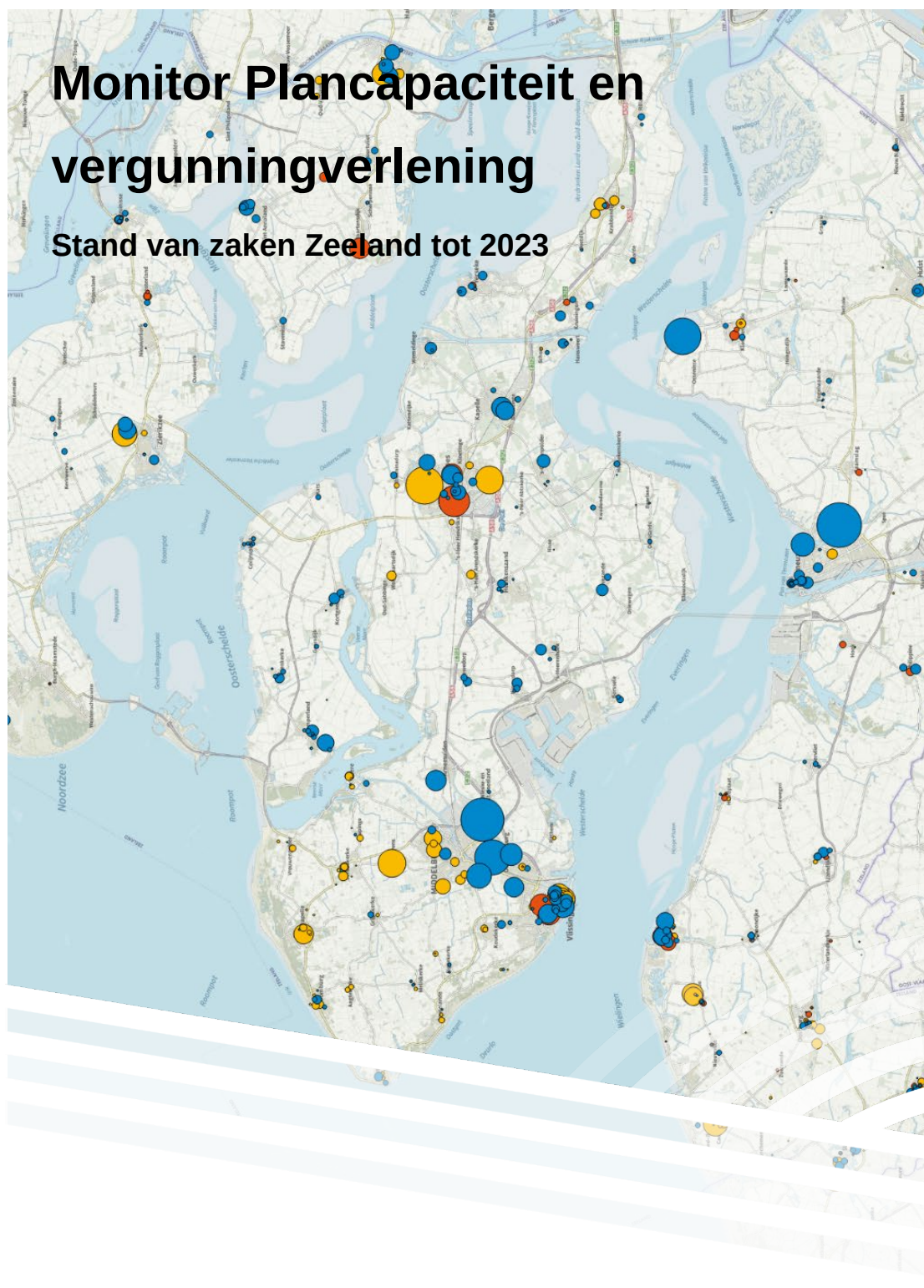


Monitor Plancapaciteit en vergunningverlening

Stand van zaken Zeeland tot 2023



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Plancapaciteit woningbouw	3
2. Plannen, behoefte en realisatie	6
3. Vergunningverlening	9
Bijlage: planologische status woningbouwplannen	11
Bijlage: Begrippenlijst	12
Colofon	13

Inleiding

In de notitie wordt de stand van zaken van de plancapaciteit voor woningbouw en vergunningverlening in Zeeland tot 2023 weergegeven. Hiermee wordt inzicht verschaft in hoeverre de plancapaciteit toereikend is om de woningbehoefte te kunnen bedienen. De focus ligt op de ontwikkelingen in 2022. In sommige gevallen wordt er verder teruggekeken om een ontwikkeling over vijf of tien jaar in beeld te brengen. Er is gebruik gemaakt van verschillende bronnen, waarbij het CBS de belangrijkste bron vormt. Per onderwerp is aangegeven waar de gegevens op gebaseerd zijn.

De gegevens over de plancapaciteit van Zeeland zijn afkomstig uit de Planmonitor Wonen. Dit is een instrument dat door meerdere provincies wordt ingezet voor het invoeren, inzien en delen van informatie over woningbouwplannen. De Zeeuwse gemeenten hebben de stand van zaken per 1 januari 2023 in de Planmonitor ingevoerd.

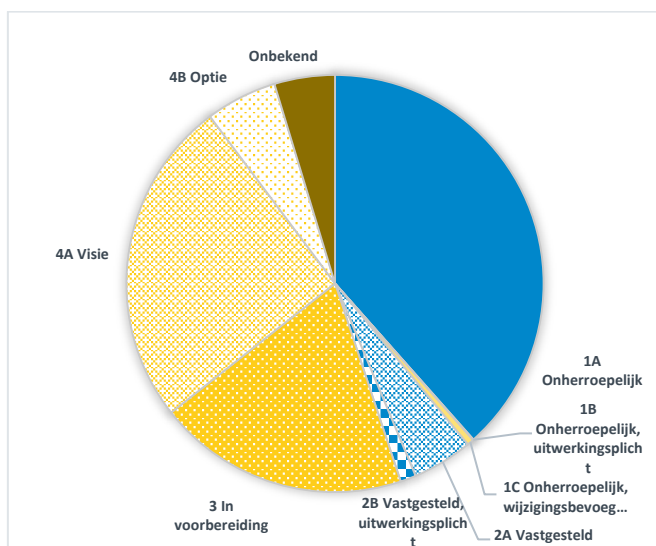
Deze notitie hangt nauw samen met 'Woningvoorraad Zeeland tot 2023', 'Bevolking en huishoudens Zeeland tot 2023' en 'Woningvoorraadontwikkeling Zeeland tot 2023'. Gezien de verschillende momenten van aanleveren van data over het voorgaande jaar zullen deze notities op verschillende momenten kunnen worden geüpdatet.

1. Plancapaciteit woningbouw

Tabel 1.1. en Figuur 1.1. Plancapaciteit naar planologische status 1-1-2021 en 2023 (Planmonitor Wonen)

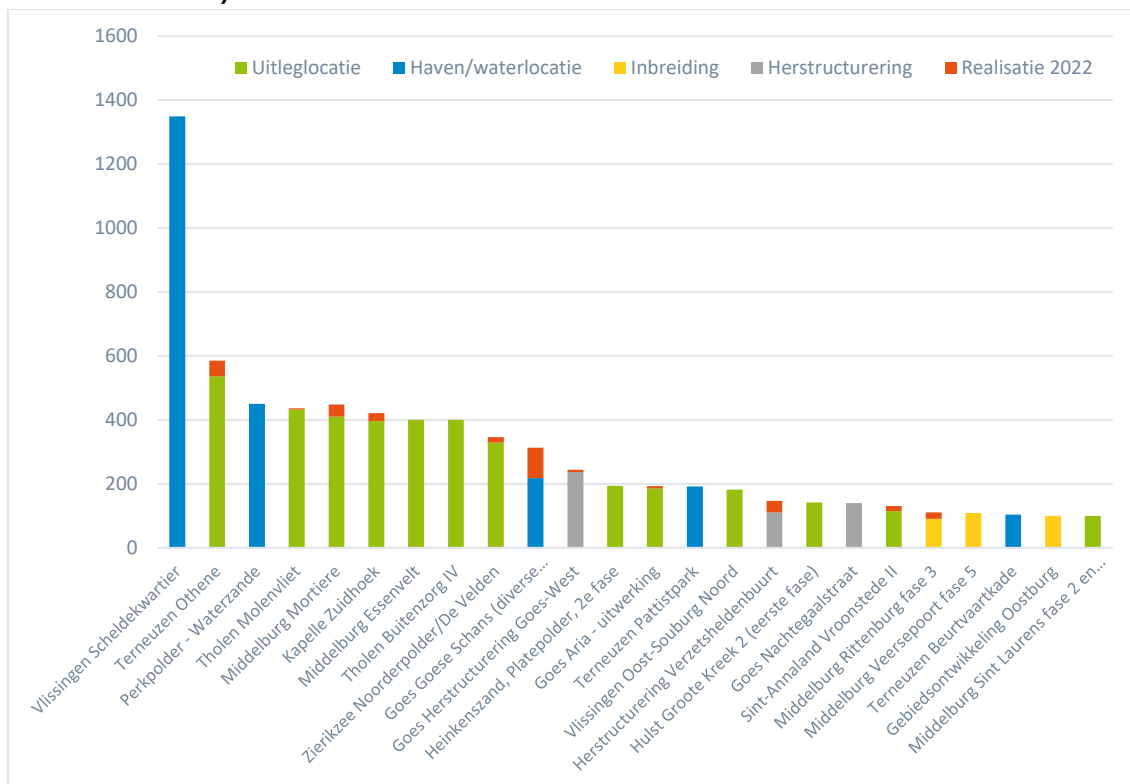
Planologische status	Abs. 2021	Abs. 2023	In % 2021	In % 2023
1A Onherroepelijk	6.576	6.348	57%	38%
1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht	0	9	0%	0%
1C Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid	165	85	1%	1%
2A Vastgesteld	555	771	5%	5%
2B Vastgesteld, uitwerkingsplicht		200	0%	1%
2C Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid	7	1	0%	0%
3 In voorbereiding	1.758	3.217	15%	19%
4A Visie	775	4191	7%	25%
4B Optie	341	914	3%	6%
Onbekend	1.437	775	12%	5%
Totaal	11.614	16.511	100%	100%

* 1A, 1B en 2A = harde plancapaciteit



In tabel 1.1. en figuur 1.1. zijn de woningbouwplannen van Zeeland ingedeeld naar de planologische fase waarin de plannen zich bevinden, waarbij de jaren 2021 en 2023 vergeleken kunnen worden. Harde plancapaciteit is in **vet** weergegeven in de tabel en in blauwkleuren in de figuur. Voor een toelichting op deze indeling, zie de bijlage.

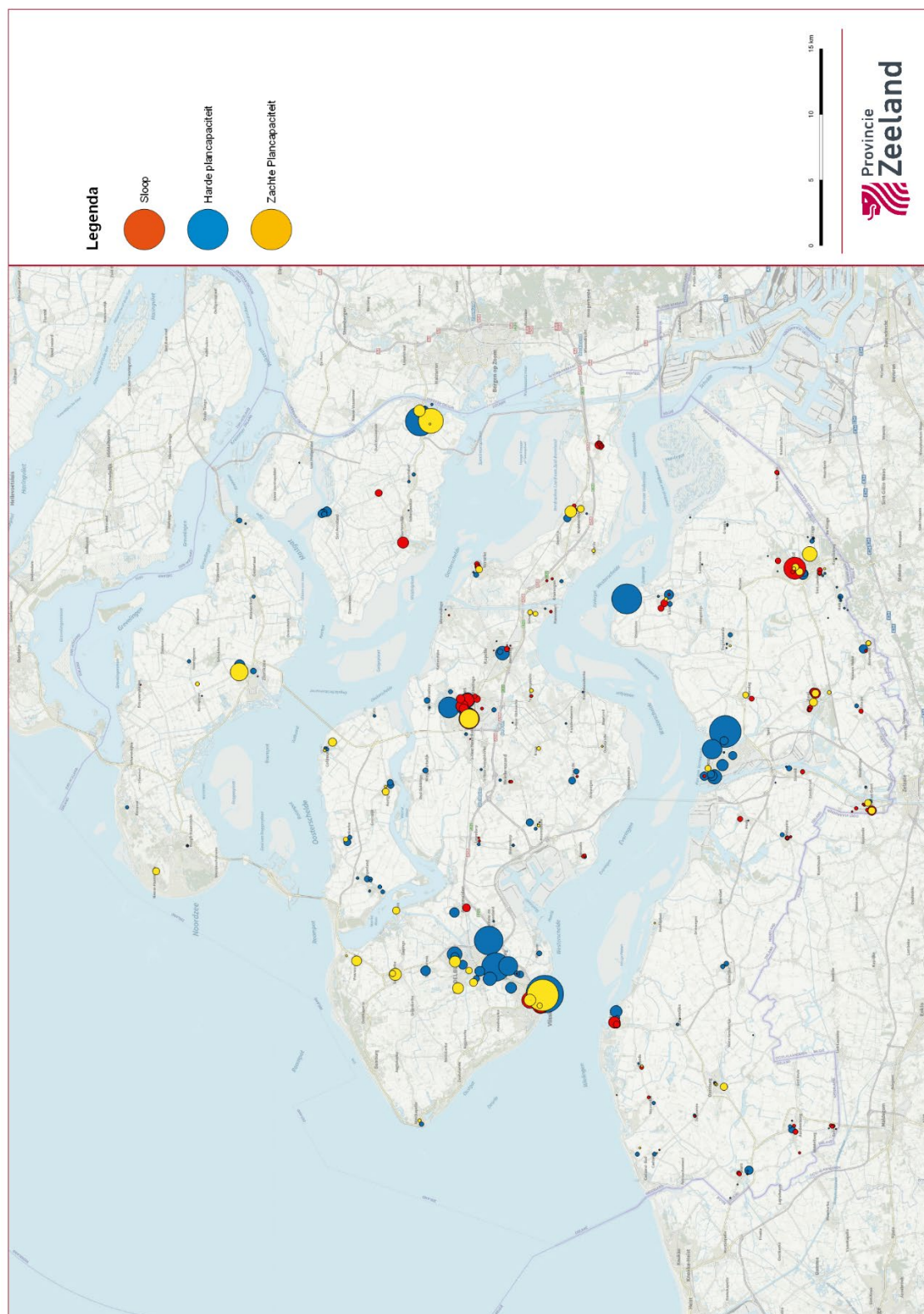
Figuur 1.2. Restcapaciteit per type woningbouwplan (>100 woningen) en realisatie 2022 (Planmonitor Wonen en BAG)



In figuur 1.2. is de restcapaciteit van de woningbouwplannen met meer dan 100 woningen in Zeeland weergegeven (hard en zacht). De plannen zijn in vier categorieën ingedeeld (zie begrippenlijst in bijlage). In het rood is weergegeven hoeveel woningbouw er binnen het plan is gerealiseerd in 2022.

In figuur 1.3. op de volgende pagina is weergegeven waar de harde en zachte plancapaciteit te vinden is, evenals de slooppunten. Hoe groter de cirkel, hoe omvangrijker de plancapaciteit van het betreffende woningbouwplan is.

Figuur 1.3. Omvang plancapaciteit per woningbouw/herstructureringslocatie
(Planmonitor Wonen)

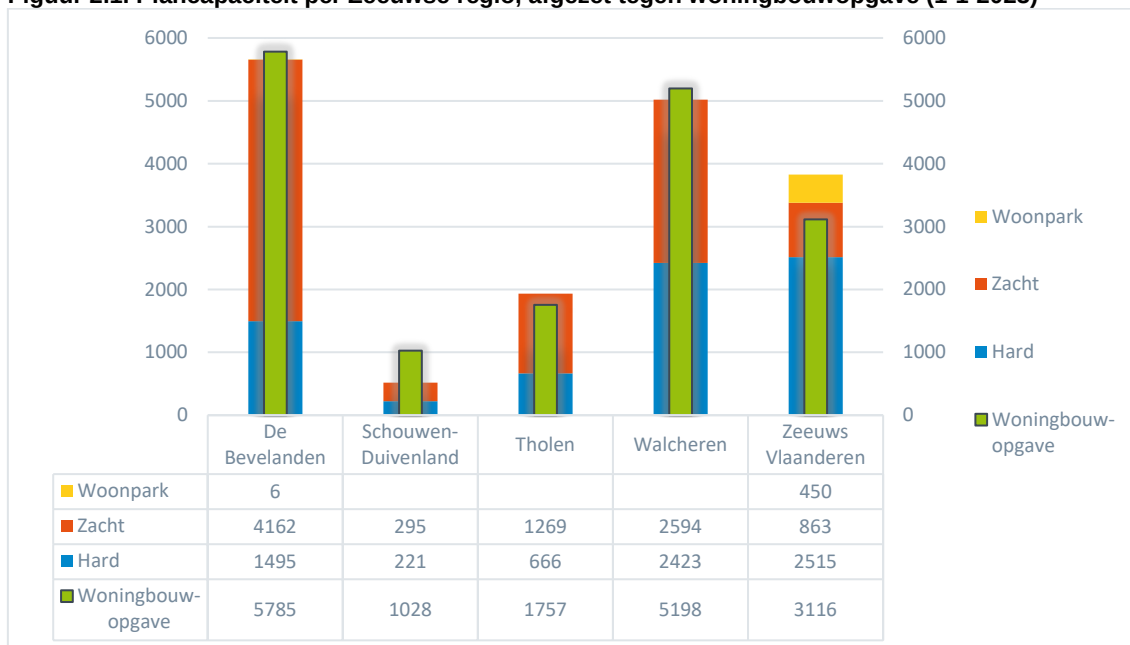


2. Plannen, behoefte en realisatie

Tabel 2.1. Plancapaciteit per regio, per 1 januari 2023 (Planmonitor Wonen en Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose 2022)

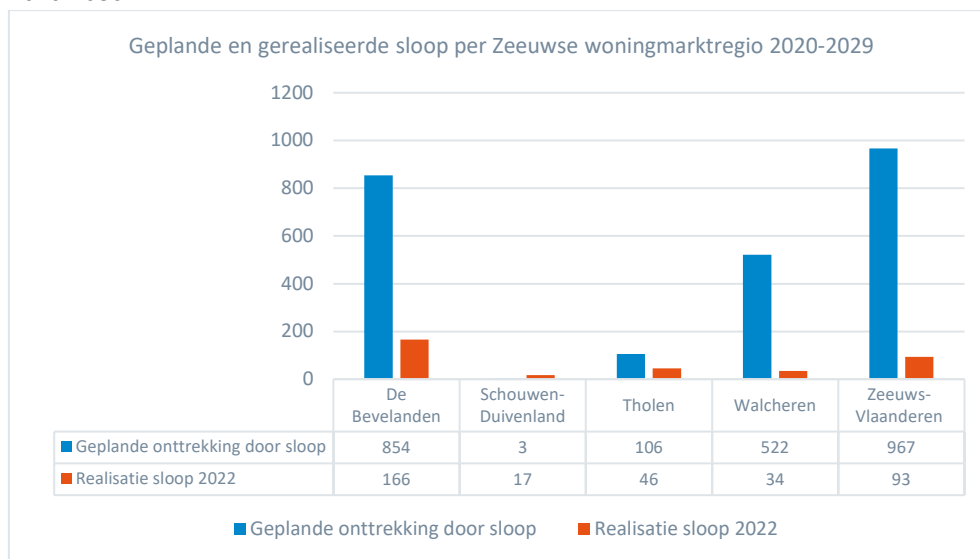
	Hard	Zacht	Woonpark	Woningbouw-opgave
De Bevelanden	1495	4162	6	5785
Schouwen-Duiveland	221	295		1028
Tholen	666	1269		1757
Walcheren	2423	2594		5198
Zeeuws Vlaanderen	2515	863	450	3116
Zeeland	7320	9183	456	16884

Figuur 2.1. Plancapaciteit per Zeeuwse regio, afgezet tegen woningbouwopgave (1-1-2023)



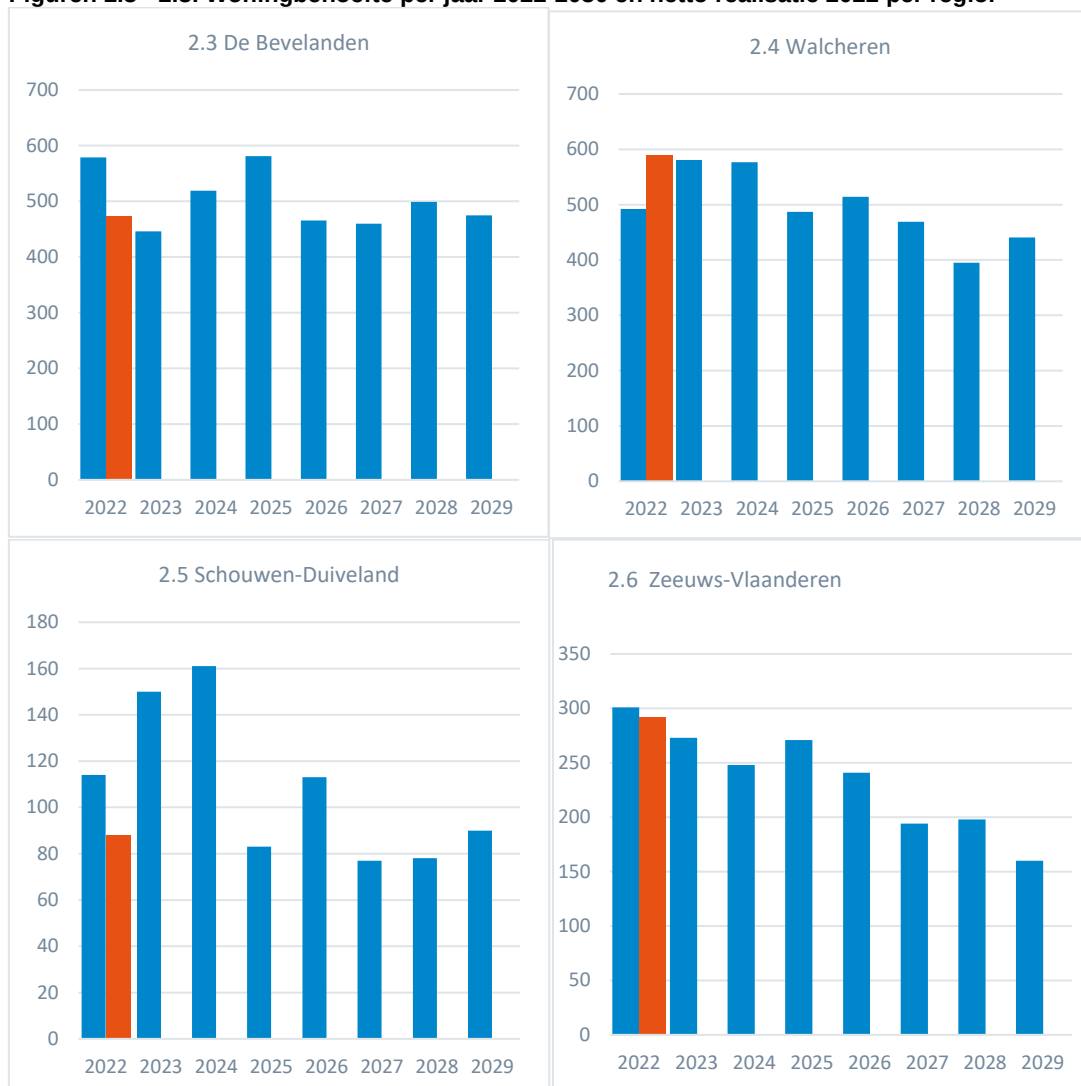
In tabel 2.1. en figuur 2.1. is de harde en zachte plancapaciteit weergegeven per regio in combinatie met de woningbouwopgave (huishoudengroei komende 10 jaar plus geplande sloop) per regio. Zie ook de bijlage voor de uitleg van de termen.

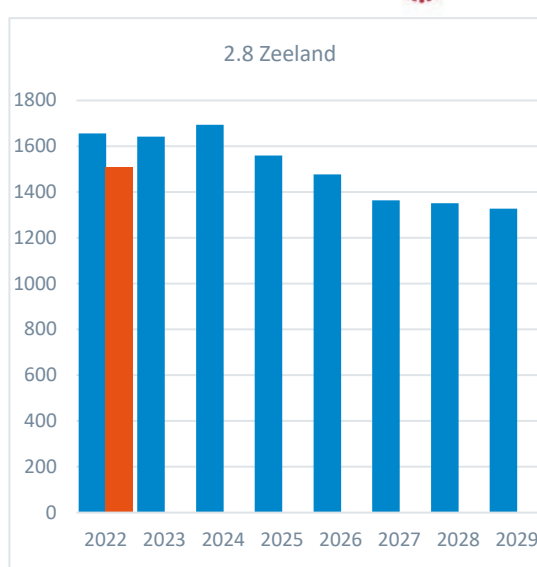
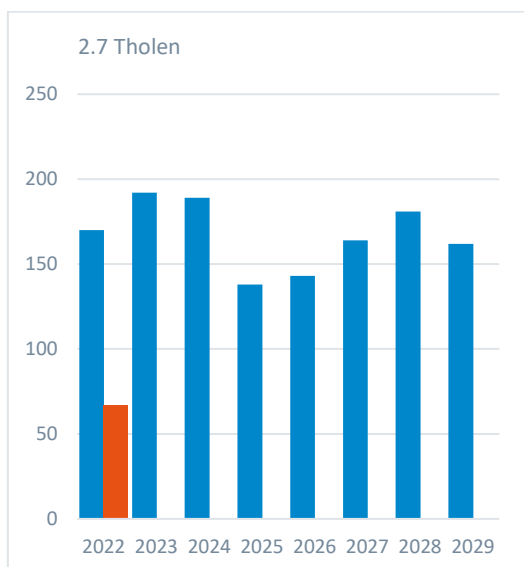
Figuur 2.2. Geplande en gerealiseerde sloop per Zeeuwse woningmarktregio 2020-2030



In figuur 2.2. is de geplande onttrekking van woningen door sloop voor de periode 2022 tot en met 2032 weergegeven, afgezet tegen de gerealiseerde sloop in 2022.

Figuren 2.3 - 2.8. Woningbehoefte per jaar 2022-2030 en netto realisatie 2022 per regio.





In de figuren 2.3 tot en met 2.8 is de netto toevoeging van woningen (zie ook woningvoorraadontwikkeling) van 2022 per woningmarktregio afgezet tegen de jaarlijkse verwachte groei van de woningbehoefte. Dit geeft weer in hoeverre de kwantitatieve toevoegingen aan de woningvoorraad passen bij de behoefte van de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose 2022.

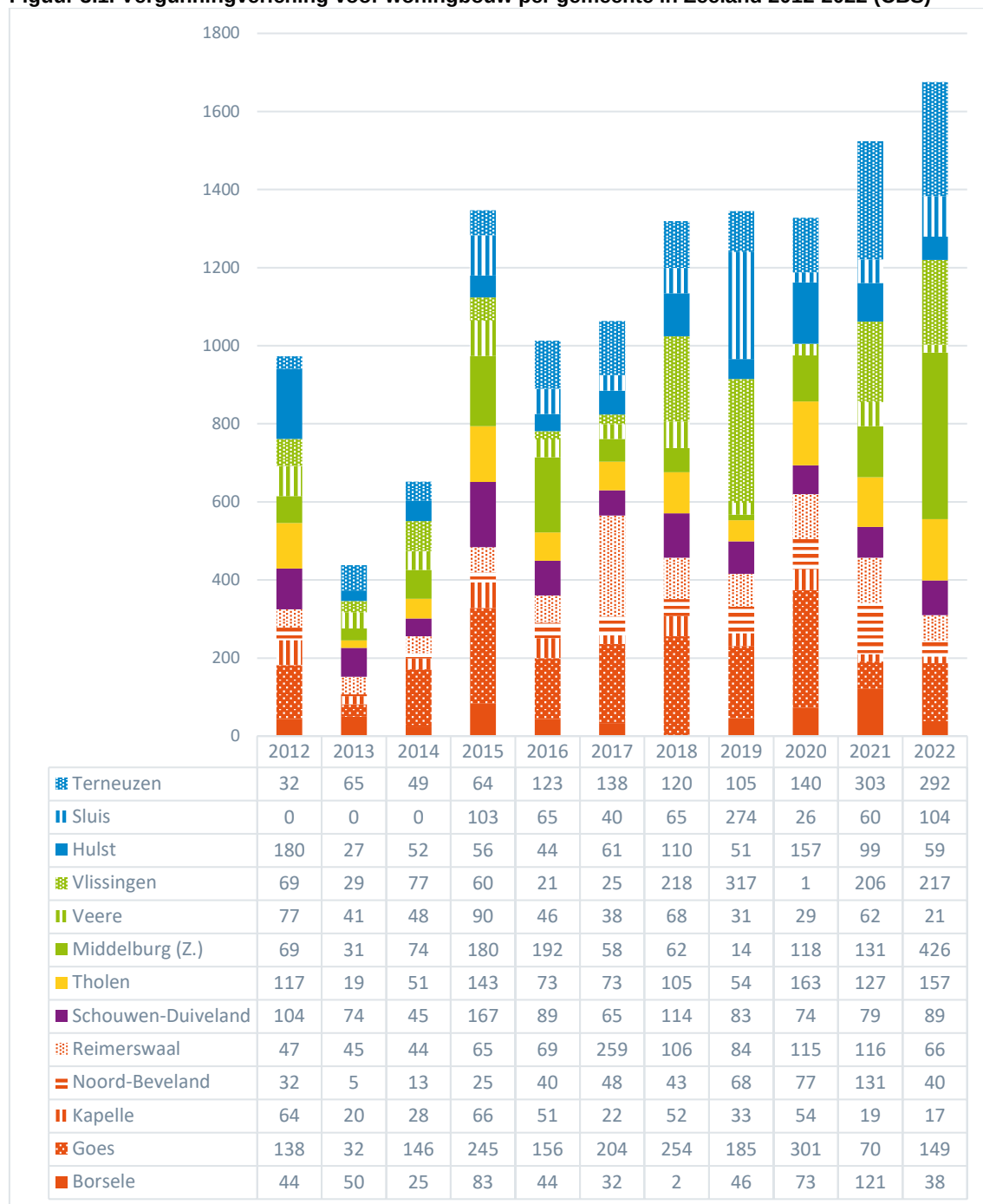
Tabel 2.9. Woningbehoefte in relatie tot realisatie in 2022 per Zeeuwse woningmarktregio (Provinciale Bevolkings- en huishoudenprognose 2022, BAG bewerking prv Zeeland)

Regio	Woningbehoefte		Netto toevoeging (on)benut	
	2022-2030	2022	2022	2022
De Bevelanden	4499	579	464	105
Schouwen-Duiveland	935	114	88	26
Tholen	1466	170	67	103
Walcheren	4312	492	589	-97
Zeeuws-Vlaanderen	2018	301	292	9
Zeeland	13230	1656	1510	146

In tabel 2.9. is op basis van de woningbehoefte/huishoudengroei in het jaar 2022 en de netto toevoeging aan de woningvoorraad de onbenutte of benutte behoefte weergegeven. Hiermee wordt duidelijk in hoeverre de benodigde woningbehoefte daadwerkelijk tot stand is gekomen. Een negatief getal geeft aan dat er meer woningen zijn bijgekomen dan op basis van de prognose nodig was. Een positief getal geeft aan dat er te weinig woningen zijn gebouwd in die regio om de woningbehoefte bij te benen.

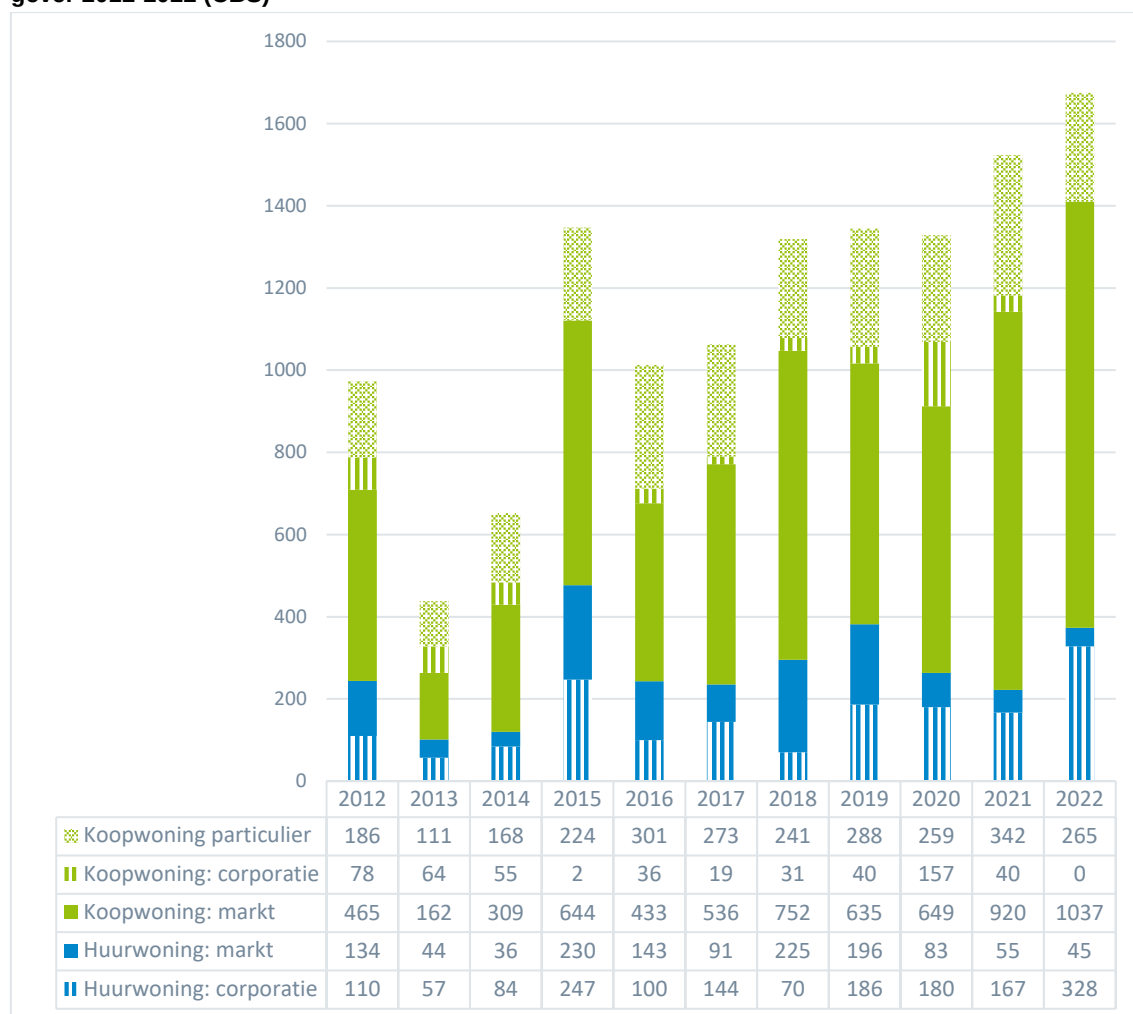
3. Vergunningverlening

Figuur 3.1. Vergunningverlening voor woningbouw per gemeente in Zeeland 2012-2022 (CBS)



In figuur 3.1. is de vergunningverlening voor woningbouw per gemeente weergegeven.

Figuur 3.2. Vergunningverlening voor woningbouw naar eigendom/opdrachtgever 2012-2022 (CBS)



In figuur 3.2 is de vergunningverlening uitgesplitst naar huur of koop en opdrachtgever.

Bijlage: planologische status woningbouwplannen

Planologische status	Omschrijving
<i>1A Onherroepelijk</i>	- Capaciteit in een vigerend (gedetailleerd) bestemmingsplan (incl. reeds uitgewerkt deelplan). - Capaciteit in een plan in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of artikel 50, lid 5 van de Woningwet kan worden gebouwd. - De beschikbare en potentiële bouwgrondcapaciteit binnen de bebouwde kom waarvoor (nog) geen bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor een aanvraag voor een bouwvergunning hoeft dan alleen getoetst te worden aan de Bouwverordening. - Capaciteit in al dan niet geactualiseerde vigerende plannen die betrekking hebben op de vanouds grotendeels bebouwde gedeelten van de kom, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt. Dit kunnen oude bestemmingsplannen zijn, maar ook verordeningen, uitbreidings- en wederopbouwplannen, mits juridisch nog steeds vigerend.
<i>1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht</i>	Idem als 1A echter hier is de capaciteit weergegeven die onderdeel uitmaakt van nog uit te werken (deel)plannen welke onderdeel uitmaken van een onherroepelijk globaal (moeder) plan.
<i>1C Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid</i>	Idem als 1A echter hier is de capaciteit weergegeven die onderdeel uitmaakt van nog te wijzigen (deel)plannen welke onderdeel uitmaken van een onherroepelijk globaal (moeder) plan. Deze capaciteit valt onder de zachte plancapaciteit
<i>2A Vastgesteld</i>	Vastgesteld maar nog niet onherroepelijk plan. Capaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad is vastgesteld, maar er is nog sprake van een beroepsprocedure (beroep afdeling bestuursrechtspraak).
<i>2B Vastgesteld, uitwerkingsplicht</i>	Idem als 2A echter hier is de capaciteit weergegeven die onderdeel uitmaakt van nog uit te werken (deel)plannen welke onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld globaal (moeder) plan.
<i>2C Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid</i>	Idem als 2A echter hier is de capaciteit weergegeven die onderdeel uitmaakt van nog te wijzigen (deel)plannen welke onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld globaal (moeder) plan. Deze capaciteit valt onder de zachte plancapaciteit
<i>3 In voorbereiding</i>	Capaciteit in bestemmingsplannen die nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, maar waarvoor wel een voorbereidingsbesluit is genomen.

Planologische status	Omschrijving
4A Visie	Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar volgens de huidige, gemeentelijke inzichten, in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen. Het plan is opgenomen in een door het college van B&W of Gemeenteraad goedgekeurd document zoals een ruimtelijk structuurplan of woonvisie.
4B Optie	Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar volgens de huidige inzichten van gemeenten, regio's of provincie, in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen. Het plan is echter niet opgenomen in een door het college van B&W of Gemeenteraad goedgekeurd document zoals een ruimtelijk structuurplan of woonvisie.

Bijlage: Begrippenlijst

Soorten woningbouwlocaties:

- **Uitleglocatie:** woningbouwplan aan de rand van de kern, in de plaats van landbouwgronden.
- **Haven/waterlocatie:** Woningbouw (doorgaans appartementen), aan een van de grote Zeeuwse wateren. Vaak gaat het om de herontwikkeling van havengerelateerde industrie.
- **Inbreiding:** woningbouwlocatie in een woonkern, in de plaats van een andere functie dan wonen.
- **Herstructurering:** Woningbouw op een locatie in een woonkern waarbij verouderde woningen plaatsmaken voor toekomstbestendige woningen.

Zachte plancapaciteit: De zachte plancapaciteit is uitgesplitst in *zachte plannen* die door de gemeenten 'gereserveerd zijn voor de ladderruimte' en overige zachte plannen. Bij de eerste soort zachte plannen gaat het om plannen die niet meer vrijblijvend zijn als gevolg van privaatrechterlijke afspraken of hoge boekwaardes.

Woonparken zijn woningbouwplannen die in de periode van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 zijn ontwikkeld onder de zogenaamde 'Woonpark' regeling. Het ging om woningbouwplannen die in het buitengebied een ruimtelijk probleem op moesten lossen door het rendement van de woningbouw in het betreffende plan. Destijds is bepaald dat deze plannen buiten de woningbouwprogrammering zouden blijven vallen. Er zijn nog drie 'woonpark'-plannen in uitvoering, namelijk Perkpolder in de gemeente Hulst, Der Boede in de gemeente Veere en Kruseveer in de gemeente Reimerswaal.

Woningbouwopgave: De *woningbouwopgave* is de hoeveelheid woningen die gebouwd moeten worden om over 10 jaar in kwantitatieve zin voldoende woningen voor de Zeeuwse bevolking te hebben. Het is een optelsom van de woningbehoefte die berekend is in de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose 2022, de geplande sloop in die periode (Planmonitor Wonen) en andere geplande onttrekkingen aan de woningvoorraad. Om de behoefte van nieuwe woningbouwplannen te kunnen onderbouwen voor de rijksladder (Ladder voor duurzame verstedelijking, Bro art. 3.1.6) is het belangrijk dat de harde plancapaciteit de behoefte niet overschrijdt, oftewel, dat er sprake is van voldoende 'ladderruimte'.

Colofon

Tekst

Provincie Zeeland

Beeld

Beeldbank Laat Zeeland Zien

Contact

wonen@zeeland.nl

www.zeeland.nl