

## Woningbouwplanning gemeente Tholen 2013 t/m 2022

De woningbouwplanning van de gemeente Tholen bevat, conform het verzoek van de provincie Zeeland, de volgende elementen:

1. kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar.
2. invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.
3. aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande voorraad (incl. particuliere sector).
4. aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.
5. visie op en afspraken over deeltijd wonen.

Deze worden als volgt uitgewerkt. Hierbij wordt wel regelmatig verwezen naar de Woonvisie Tholen 2013, waarin de kaders voor het woningbouwprogramma worden gesteld.

### ad 1. woningbouwprogramma.

Als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma hanteerde de gemeente Tholen de woningmarktverkenning van Companen uit 2011. Hierin werd een woningbehoefte voor de periode 2012-2021 voorzien van 1000 woningen. Inclusief 30 % reserve voor opvang van planuitval was het plafond 1300 woningen. Het woningbouwprogramma op basis van plannen en planvoornemens van de gemeente Tholen kwam precies op dit aantal uit. Echter was de plancapaciteit niet evenwichtig verdeeld: de kernen Tholen en Sint-Annaland hadden overcapaciteit (de harde plancapaciteit afgezet tegen de berekende behoefte voor de komende 10 jaar), de andere kernen hadden juist ondercapaciteit. De woningbehoefte prognose van de provincie (gebaseerd op de Primos-cijfers van 2011) komen lager uit, nl. 975 (inclusief 30 % overplanning) voor de periode 2013-2022.

De gemeente heeft hierop een actieprogramma ontwikkeld, waarbij de volgende stappen zijn gezet:

- uitstellen plan Buitenzorg IV van 2013 naar 2017 (begin bouw), tevens een vermindering van de capaciteit hiervan van 140 tot 100. Aanvullend op deze stap worden met Bouwfonds gesprekken gevoerd over verdere heroriëntatie.
- Aansluitend in plan Molenvliet: de helft hiervan (200 woningen) wordt voor 2030 niet gebouwd. De gemeente Tholen boekt hiervoor € 1,9 miljoen af.
- Faseren van plan Stadszicht II: de looptijd wordt met 4 jaar verlengd, waardoor 42 woningen buiten de planningsperiode vallen.
- Afwijzing van een door de ontwikkelaar voorgestelde uitbreiding van plan Waterfront II in Tholen.
- Verkleining van een inbreidingsplan Oudelandse Poort in Tholen van 18 tot ± 8 woningen.
- Het tot 2030 schrappen van het plan Julianastraat (44 woningen, waarvan 22 als harde capaciteit) in Tholen nadat de ontwikkelaar zich had teruggetrokken.
- Momenteel vinden gesprekken plaats over een uitstel van de bouw van appartementen op de locatie Bierensstraat.

Het resultaat hiervan is dat de woningcapaciteit (hard en zacht) over de periode 2013-22 al is teruggebracht van 1331 begin 2013 tot 1085 nu. Deze is als volgt verdeeld over de periode:

totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1050	6	103	158	99	149	95	151	87	128	63

De totale plancapaciteit van 1050 woningen ligt 57 woningen boven de behoefteraming van Primos (764 woningen t/m 2022, exclusief de 30 % planuitval waardoor het totaal op 993 komt).

Conform de woonvisie zal echter een overlegtraject met ontwikkelaars worden opgestart om bestaande plannen kansrijker te maken door verkleining van het aanbod. Dit kan door afspraken te maken over fasering en dosering van bestaande plannen in Tholen en Sint-Annaland.

Afwegingspunten hierbij zijn:

- typologie en uitrustingsniveau van de woningen,
- kwaliteit van de locatie,
- aangetoonde marktvraag.

Het is goed mogelijk dat door het opschuiven van plannen het aantal geplande woningen voor de komende 10 jaar zal dalen. Bijstellingen kunnen echter alleen gebeuren met toestemming van alle betrokken partijen.

De *harde* plancapaciteit (het totaal aantal woningen in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen) bedraagt op dit moment 709. Dat is ruim onder de behoefteraming van 993 woningen en aanzienlijk lager dan de raming van Companen (1000 woningen t/m 2021).

In tabelvorm is de *harde* plancapaciteit als volgt over de jaren verdeeld:

totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
709	6	98	147	52	107	53	109	26	106	24

#### Het woningbouwprogramma in woonmilieus.

Tholen kent twee woonmilieus zoals die o.a. in het WOOen en ook in het STEC-rapport worden gehanteerd:

- centrum-dorps: de bebouwde kommen van Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland,
- landelijk wonen: al het overige gebied in de gemeente.

In onderstaande tabel zijn de verdeling tussen beide woonmilieus in het huidige aantal woningen en in de planningslijst weergegeven. Te zien valt dat de planning concentratie in de drie grote kernen in de hand werkt. Dit strookt met de aanbeveling van het STEC-rapport op dit punt, maar was door de planning al eerder in gang gezet.

#### woonmilieus Tholen

type woonmilieu	planning 2013-2022	woning- voorraad 2012
centrum-dorps	77%	63%
landelijk wonen	23%	37%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Deze planning is nog geen eindplaatje: in de onlangs vastgestelde woonvisie Tholen 2013 is een aantal maatregelen opgenomen om de onevenwichtigheid in de verdeling van de plancapaciteit over de kernen op te lossen (zie bijlage maatregelenlijst geactualiseerde woonvisie).

Om bestaande plannen kansrijker te maken zal het aanbod verkleind moeten worden. Binnenkort wordt hiertoe een overlegtraject met de ontwikkelaars, met als uitgangspunt: hoe krijgen we beweging in de markt? Een belangrijk hulpmiddel hierbij zal zijn het faseren en doseren van bestaande plannen, vooral in Tholen en Sint-Annaland. Afwegingspunten bij deze discussie zijn typologie en uitrustingsniveau van de woningen, kwaliteit van de locatie en aangetoonde marktvraag.

Voor een kwaliteitsverhoging van de woonomgeving in nieuwe en bestaande, nog niet uitgevoerde plannen, zijn in de woonvisie de volgende maatregelen opgesteld (zie ook bijlage):

- Onderscheidendheid van nieuwe plannen (door toepassing van duurzame stedenbouw).
- In bestaande plannen meer differentiatie naar woningtypen en prijsklassen.
- Flexibel bouwen van woningen (aanpasbaar aan veranderende omstandigheden).
- Streefdoel: 90 % van de koopwoningen en 100 % van de huurwoningen een nulredenwoning.
- Op kortere termijn energieneutraal bouwen dan wettelijk verplicht.

Naast deze maatregelen worden ook een aantal maatregelen gericht op een kwaliteitsverhoging van de bestaande particuliere voorraad. Zo zal de gemeente de koop van woningen in het goedkope segment (onder de € 180.000) door starters bevorderen. Dit onder meer door een beperking van de starterslening tot de bestaande voorraad en de instelling van een herstructureringsfonds. Bij dit laatste zal zowel de kwaliteit van de woning als van de woonomgeving worden betrokken.

#### Woningtypen en prijsklassen (voor zover bekend)

Koopwoningen naar prijsklasse				
< 180.000 v.o.n.	180.000 - 250.000	250.000- 350.000	> 350.000 v.o.n.	
soc. koop	goedkoop	middelduur	duur	totaal
45	124	209	128	506

**woningtype**

appartement/grondgebonden		
app	grgb	totaal
186	450	636

Van deze appartementen zijn 114 zorgwoningen gepland.

**Ad 2. invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.**

De ontwikkelingskernengedachte is in de Woonvisie Tholen 2013 aangepast. Deze wordt als volgt uitgewerkt:

- In Tholen-stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk worden voldoende mogelijkheden gecreëerd voor een breed aanbod van woonmilieus,
- In de overige kernen wordt in principe gebouwd naar behoefte,
- Voor senioren met een zorgbehoefte blijft het concentratiebeleid voor nieuwbouw gelden voor de woonzorgzones in de kernen Tholen stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk,
- Nieuwbouw voor starterswoningen, indien verantwoord vanuit de marktvrage, vindt plaats in de kernen Tholen stad en Sint-Annaland. In mindere mate komen ook de kernen Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland in aanmerking.
- In kernen met een gemeentelijke lopende grondexploitatie, waar ook sprake is van overcapaciteit worden nieuwe initiatieven van particulieren in principe niet meer toegestaan.

Een van de maatregelen in de woonvisie Tholen 2013 is dat voortaan gebruik wordt gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ruimtelijke plannen. Ook is een maatregel opgenomen dat in principe geen projectmatige nieuwbouw in de buitengebieden zal worden toegestaan.

Op basis van de oranje vlakken op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (blz. 19, stand 3 juni 2013) kunnen de woningen van de planningslijst 2013-22 als volgt worden onderverdeeld naar in- en uitbreiding. Twee projecten bevinden zich deels binnen en deels buiten de oranje vlakken. Omdat beide plannen een flexibele indeling hebben, is dit niet nauwkeurig te kwantificeren. Wel bevindt het grootste deel van beide plannen zich binnen het oranje vlak. De inbreiding is nog onder te verdelen naar de componenten 'langer bestaande bestemmingsplannen' en herstructurering/ bedrijfsverplaatsing. Dit kan worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Uitbreiding	166
Gemengd uit-/inbreiding	186
bestaande bestemmingsplannen	333
herstructurering/ bedrijfsverplaatsing	365
<b>totaal</b>	<b>1050</b>

Onderdeel van de uitwerking van de Woonvisie Tholen 2013 is bovenstaand overlegtraject met ontwikkelaars waarbij vooral de kenmerken kwaliteit van de locatie en aangetoonde marktvrage van belang zijn. Een algemeen toetsingskader voor eisen ten aanzien van o.a. marktvrage en ruimtelijke kwaliteit wordt uitgewerkt. Ook wordt gekeken naar mogelijkheden in kernen waarvoor het rapport van Companen een ondercapaciteit aantoonde.

Voor nieuwe plannen worden in principe de zelfde maatstaven gehanteerd. In de woonvisie wordt dit als volgt omschreven: 'nieuwe plannen moeten onderscheidend zijn om een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners te bieden. Duurzame stedenbouw kan hierbij kwaliteitsverhogend werken'.

Voor de toetsing van nieuwe plannen zijn daartoe de volgende kaders gesteld:

- Passend in het Thoolse DNA,
- Onderscheidend karakter/duurzame stedenbouw,
- Gemiddelde score 7 op GPR,
- Energieneutraal op termijn,
- Flexibel bouwen.

Ad 3. aanpak + afspraken herstructureringsopgaven in bestaande voorraad (incl. particuliere sector).

Voor de herstructurering van verouderde huurwoningen is de woningcorporatie Stadlander verantwoordelijk. Deze heeft voor de komende 10 tot 15 jaar de sloop van 194 oudere huurwoningen gepland. Ze worden vervangen door 209 nieuwbouwwoningen. Het leeuwendeel hiervan (191) is geconcentreerd in Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland. Voor vervanging van enkele kleinere te slopen complexen in de overige kernen bestaan vooralsnog geen plannen.

Ad 4. aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.

De gemeente ziet de aanpak van de oudere particuliere woningvoorraad als een grotere uitdaging. Veel oudere koopwoningen bevinden zich in een dubbele positie: enerzijds liggen ze vaak in een gewaardeerde woonomgeving (de oudere delen van de kernen). Veel van deze woningen hebben daarbij ook een beeldondersteunende functie. Anderzijds zijn veel van deze woningen bouw- en woontechnisch verouderd. Vaak gaat dit om kleine, verouderde woningen die technisch wel aanpasbaar zijn aan de huidige wooneisen, zeker voor kleine gezinnen zoals van starters. De gemeente zal zich inspannen om deze woningen aantrekkelijker te maken voor starters, bijvoorbeeld door een beperking van startersleningen tot de bestaande voorraad. Daarnaast is in de woonvisie een beleidsmaatregel opgenomen tot instelling van een (revolverend) herstructureringsfonds voor de bestaande omgeving. Dit fonds is bedoeld als gericht op een opwaardering van de bestaande woonomgeving. Naast bijdragen door de gemeente wordt onderzocht of ook bijdragen door derden mogelijk zijn, onder andere door fondsvorming bij nieuwbouwprojecten (maatregel 12 woonvisie).

Ad 5. Visie op en afspraken over deeltijd wonen.

Over dit onderwerp is geen beleidsdoelstelling opgenomen in de woonvisie. De druk op de Thoolse woningmarkt is vooralsnog groot genoeg, waardoor dit nu niet speelt. Daarnaast staan enige plannen voor uitbreiding van het aantal recreatiewoningen in voorbereiding en worden deels al uitgevoerd.

**Bijlage****Maatregelen woonvisie Tholen 2013**Overzicht maatregelen.


1. *Bij nieuwbouw moet een vergroting van de verscheidenheid in woningbouw aansluiten bij het Thoolse DNA.*
2. *Nieuwe plannen moeten onderscheidend zijn om een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners te bieden. Duurzame stedenbouw kan hierbij kwaliteitsverhogend werken.*
3. *Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt voortaan gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ruimtelijke plannen.*
4. *Alle nieuwbouwwoningen dienen duurzaam te worden gebouwd met een minimale score van 7 op GPR-gebouw.*
5. *Binnen 3 jaar worden alle woningen energieneutraal gebouwd.*
6. *Een woning wordt zodanig gebouwd dat deze aanpasbaar is voor veranderde gezins- of levensfasen (flexibel bouwen).*
7. *Van de nieuwbouw in nieuw te ontwikkelen plannen is het streefdoel dat 90 % van de koopwoningen en 100 % van de huurwoningen een nulredenwoning is.*
8. *In overleg met de ontwikkelaars moet in bestaande plannen meer differentiatie komen naar woningtypen en prijsklassen.*
9. *In principe geen projectmatige nieuwbouwprojecten in de buitengebieden toestaan.*
10. *Alleen nieuwe starterswoningen te bouwen in de onder maatregel 13 genoemde kernen als de markt dat vraagt.*
11. *Beperking van de huidige startersregeling tot (een deel van) de bestaande woningvoorraad.*
12. *Instellen van een herstructureringsfonds voor de bestaande voorraad, waarin ook andere partijen deelnemen.*
13. *De ontwikkelingskerngedachte in de praktijk als volgt vorm te geven:*
  - *In Tholen stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk worden er voldoende mogelijk-heden gecreëerd voor een breed aanbod van woonmilieus,*
  - *In de overige kernen in principe bouwen naar behoefte,*
  - *Voor senioren met een zorgbehoefte blijft het concentratiebeleid voor nieuwbouw gelden voor de woonzorgzones in de kernen Tholen stad, Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk,*
  - *Nieuwbouw voor starterswoningen, indien verantwoord vanuit de marktvraag, vindt plaats in de kernen Tholen stad en Sint-Annaland. In mindere mate komen ook de kernen Oud-Vossemeer en Sint-Philipsland in aanmerking.*
14. *In overleg met de ontwikkelaars wordt een oplossing gezocht voor de overcapaciteit in Tholen en Sint-Annaland. Onderdeel hiervan is het zoeken naar mogelijkheden elders. Aan nieuwe plannen van enige omvang in deze twee kernen (bijvoorbeeld aan de Julianastraat in Tholen) wordt tot 2030 in principe geen medewerking verleend.*

WONINGPLANNING THOLEN 2013-22

kern/ plangebied	onderdeel /opm.	code fase	fin. risico gemeente	in/uitbreid herstruct.	totaal 2013-22	aantallen woningen opgeleverd													
						2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Tholen</b>			J/N	I/U/H	<b>421</b>	<b>6</b>	<b>77</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>61</b>	<b>49</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
Stadszicht II	herenhzn	1	N	I	7		7												
Stadszicht II	Sjaloom	1	N	I	36		36												
VesteTuin		1	J	I	162		51	22	20	23	27	19							
Stadszicht II	overig	2	N	I	137	2	15	15	15	15	15	15	15	15	15	22	20		
Waterfront II		2	N	I	20	4	4	6	6										
Buitenzorg IV		3	N	U	30								10	10	10	10	10	10	10
Molenvliet		3	J	U	57								19	19	19	19	19	19	19
Oudelandse Poort		5	N	I	8					8									
<b>Sint-Anneland</b>					<b>339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>20</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>72</b>	<b>8</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vroonstede I		2	J	I	59			7	8	8	8	8	8	6	6				
Havenplateau		2	J	U	39			15		12		12							
Havenplat. landmark		2	J	U	30										30				
Havenplein		2	J	I	126			63		27		17		19					
Suzannapolder		2	J	I/U	103			16		19		35		33					
plan Moerland		5	J	I	12				12										
<b>Sint-Maartensdijk</b>					<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Geertruidapolder		4	J	U	40				10	10	10	10				20	20	20	20
Eiland Pluimpot		4	J	I	50							10	20	20					
<b>Oud-Vossemeer</b>					<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Veerstraat (Deurloo)		1	N	I	6														
Veerstraat (Jade)		5	N	I	4			4											
Welhoek II		5	N	I	32				6	6	8	6	6						
Patrizienweg	p.m.	5	N	U															
<b>Stavenlase</b>					<b>24</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Poststraat		2	J	I	24			3	3	3	3	3	3	3	3				
<b>Poortvliet</b>					<b>61</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Deestraat		5	J	I	40			5		5	5	10	10						
Plan Bijl		5	N	I	21									11	10				
<b>Scherpenlase</b>					<b>32</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Laban Deurloostr		1	J	I	18			18											
Zuidoost		3	J	I	14			3	4	3	4								
<b>Sint-Philipsland</b>					<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Havenzicht		2	N	I	8							15	16						
Luystermik		4	N	I/U	83			4	10	10		15	16		12				
<b>totaal GEM. THOLEN</b>					<b>1050</b>	<b>6</b>	<b>103</b>	<b>158</b>	<b>99</b>	<b>149</b>	<b>95</b>	<b>151</b>	<b>87</b>	<b>128</b>	<b>63</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
<b>waarvan harde plancapaciteit (code 1+2)</b>					<b>709</b>	<b>6</b>	<b>98</b>	<b>147</b>	<b>52</b>	<b>107</b>	<b>83</b>	<b>109</b>	<b>26</b>	<b>106</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

codes projectfase:	
bouwvergunning verleend	1
bestemmingsplan vastgesteld	2
contract	3
definitief ontwerp	4
planfase	5

327

 icoonprojecten