

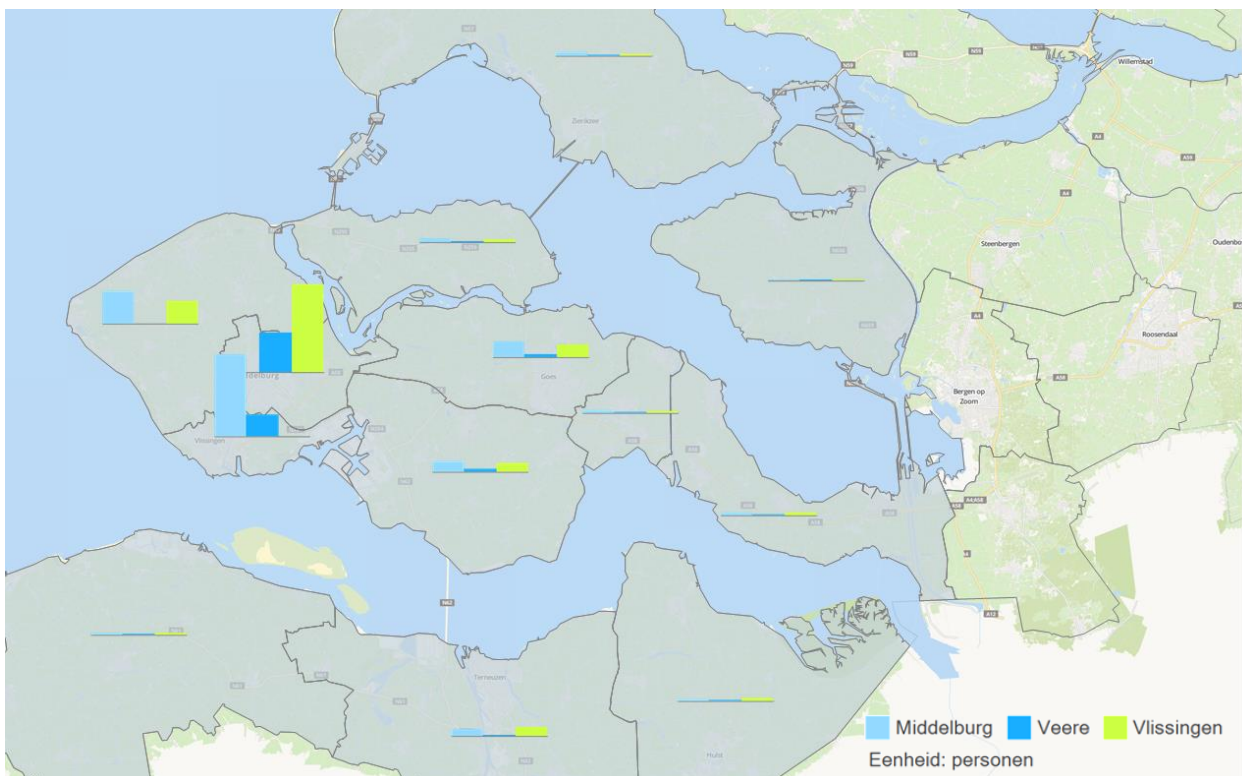
Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2026

Achtergrond en beleid

Het doel van het Zeeuwse provinciale woningbeleid is te zorgen voor een goede werkende, gezonde woningmarkt waarbij er voldoende en de juiste woningen beschikbaar zijn voor de inwoners van Zeeland. Om dit te bereiken is in het Omgevingsplan 2012-2018 het beleidsinstrument regionale woningmarktafspraken geïntroduceerd. Gezien de demografische veranderingen die op ons afkomen hechten wij aan een goed evenwicht op de woningmarkt tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Nieuwbouw van woningen moet voldoen aan een aangetoonde behoefte. Zo wordt leegstand voorkomen en sluit nieuwbouw zoveel mogelijk aan op de huidige en toekomstige vraag. De groei van de woningvoorraad, totdat de verwachte huishoudendaling begint, is beperkt. Deze moet dan ook zeer effectief ingezet worden om een kwaliteitsslag op de woningmarkt te kunnen maken.

Regionale woningmarktafspraken geven invulling aan de keuzes die gemaakt moeten worden. Met de regionale woningmarktafspraken verwachtten wij dat de vijf woningmarktregio's van Zeeland hun woningbouwplannen binnen hun regio op elkaar afstemmen. Door de afstemming wordt leegstand voorkomen en wordt gestimuleerd dat de juiste woningen op de juiste locatie ontwikkeld worden. Bij elke ruimtelijke planprocedure volstaat bovendien een verwijzing naar de regionale woningmarktafspraken om een solide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te krijgen.

De regio Walcheren heeft in 2013 regionale woningmarktafspraken opgesteld en destijds door het college van gedeputeerde staten vastgesteld. Deze afspraken zijn om verschillende redenen niet meer actueel. Bij de herijking gaat het er om dat de behoefte en de harde plancapaciteit in beeld worden gebracht. De behoefte ruimte die resteert na aftrek van de harde plancapaciteit is de zogeheten ladderruimte. De woningmarktafspraken maken duidelijk hoe de ladderruimte gezamenlijk wordt ingevuld. Omdat de huishoudengroei op de middellange termijn omslaat in daling, en de huishoudensamenstelling sterk verandert, is het hierbij belangrijk te kiezen voor de woningbouwplannen die complementair zijn aan de bestaande voorraad. Dit betekent een keuze voor woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en nog onvoldoende aanwezig zijn op Walcheren.



Figuur 1: migratie vanuit Walcherse gemeenten naar andere gemeenten in Zeeland (CBS, 2006-2015)

De woningmarktregio Walcheren

Walcheren vormt een woningmarktregio met sterke onderlinge verbanden. In figuur 1 is de migratie weergegeven tussen de Zeeuwse gemeenten tussen 2006 en 2015. Duidelijk is te zien dat er over en weer veel verhuisd wordt tussen de Walcherse gemeenten, met name tussen Vlissingen en Middelburg. Relatief is ook de migratie van en naar Veere hoog. Dit betekent dat nieuwbouwwontwikkelingen in de ene gemeente invloed heeft op de ander gemeenten binnen de regio. Om die reden is het belangrijk om een gezamenlijke visie te hebben op de nieuwbouwwontwikkelingen en de huidige woningvoorraad in relatie tot de regionale behoefte.

Kwantitatieve behoefte en ladderruimte

De kwantitatieve behoefte van de regio Walcheren is bepaald aan de hand van de huishoudengroei volgens de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose Zeeland voor de komende tien jaar, de berekende inhaalvraag en de verwachte additionele vraag door de komst van de marinierskazerne in Vlissingen. Samen met de regio is vervolgens bepaald dat er volgens verwachting nog 515 woningen onttrokken worden door sloop en 290 door deeltijdwoners. Uiteindelijk leidt dit tot een woningbouwopgave van 3532 tussen 2016 en 2026.

De Walcherse gemeenten en Provincie Zeeland hebben zich gezamenlijk ingespannd om voldoende informatie te kunnen leveren over de omvang, planfase en kwaliteit van de woningbouwplannen op Walcheren. De harde plancapaciteit, de woningbouwplannen die 'gehard' zijn in een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan of andere planvorm, bestaat uit 1831 woningen. Hierdoor kan de zogenaamde 'ladderruimte' bepaald worden. Met ladderruimte wordt bedoeld de ruimte die op dit moment aanwezig is om binnen de bepaalde woningbehoefte 'zachte plannen' om te zetten naar 'harde' plannen. Op dit moment bedraagt de ladderruimte 1701 woningen. Gezien de incidentele functieveranderingen en woningsplitsingen in het verleden is een restcapaciteit van 274 nodig. De netto ladderruimte die ingevuld kan worden met nieuwe/zachte woningbouwplannen bedraagt dan 1427 woningen. Geconstateerd kan worden dat er in de regio een behoorlijke ontwikkelruimte is voor nieuwe plannen. In figuur 2 is een overzicht te zien van de berekening.

| | | |
|-------------------------------------|-------------|---|
| Huishoudengroei | 2270 | |
| Inhaalvraag | 361 | + |
| Mariniers | 96 | + |
| Woningbehoefte | 2727 | = |
| Geplande onttrekking | 515 | + |
| Deeltijdwoners | 290 | + |
| Woningbouwopgave | 3532 | = |
| Harde plancapaciteit | 1831 | - |
| Bruto Ladderruimte | 1701 | = |
| Min. benodigde restcapaciteit (10%) | 274 | - |
| Ladderruimte (netto) | 1427 | = |
| Zachte plancapaciteit | 1901 | - |
| "te veel zachte plannen" | -474 | = |

Figuur 2: berekening behoefte en ladderruimte regio Walcheren

Figuur 2 laat zien dat de zachte plancapaciteit de ladderruimte overschrijdt. Voor het maken van afspraken hoeft dit geen belemmering als de zachte plancapaciteit vrijblijvend kan worden verschoven in tijd. Op Walcheren is hier geen sprake van zodat er geen onderlinge overeenstemming gevonden kon worden over de invulling van de ladderruimte. Gezien de grote belangen voor ontwikkelaars en woonconsumenten op Walcheren is het noodzakelijk om duidelijkheid te scheppen hoe het verder moet met de Walcherse woningbouwontwikkelingen. Om die reden is een afwegingskader opgesteld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen als onderdeel van de regionale woningmarkt afspraken Walcheren. Dit kader is gemaakt op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de woningbouwplannen die op dit moment beschikbaar is, de beleidslijnen die getrokken zijn in het Omgevingsplan 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6) en de meest recente informatie die op dit moment beschikbaar is over de kwalitatieve vraag, zoals het WoON onderzoek 2015, het rapport "Wonen in Zeeland" (DeZB, 2017) en het rapport "Fortuna 2016, Wonen met zorg" (ABF Research 2016).

Afwegingskader nieuwe woningbouwplannen regio Walcheren

Voor de behandeling van de woningbouwplannen op Walcheren is een tabel gemaakt (figuur 3). Afhankelijk van de planfase, locatie, omvang en woningtype is hierbij aangegeven onder welke voorwaarden de woningbouwplannen akkoord zijn volgens ons college.

| planfase | locatie | soort plan | omvang | woningtype | Omgang | |
|----------|-----------------------|---|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|---|
| A | harde plancapaciteit | alle locaties | alle soorten | nvt | alle typen | altijd akkoord |
| B | zachte plancapaciteit | alle woonmilieus binnen grens BBG | transformatie leegstaand pand (TLP) | nvt | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| C | zachte plancapaciteit | alle woonmilieus binnen grens BBG | herstructureringsproject (H) | nvt | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| D | zachte plancapaciteit | alle woonmilieus binnen grens BBG | alle soorten | nvt | nultredenwoning (NTW) | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| E | zachte plancapaciteit | alle woonmilieus binnen grens BBG | alle soorten | nvt | particuliere huur (PH) | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| F | zachte plancapaciteit | woonmilieu CS /grenzend aan binnenstad Vlis/Mburg | alle soorten | nvt | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| G | zachte plancapaciteit | centrum van een dorp | alle soorten | nvt | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| H | zachte plancapaciteit | woonmilieus GS, BC, CD en L buiten centra | overige soorten (niet TLP of H) | ≤ 25 woningen | overige typen (niet NTW of PH) | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| I | zachte plancapaciteit | woonmilieus GS, BC, CD en L buiten centra | overige soorten (niet TLP of H) | > 25 woningen | overige typen (niet NTW of PH) | instemming andere Walcherse gemeenten |
| J | zachte plancapaciteit | buiten grens BBG | landgoederenregeling | nvt | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| K | zachte plancapaciteit | buiten grens BBG | ruimte voor ruimte regeling | ≤ 3 woningen | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| L | zachte plancapaciteit | buiten grens BBG | rood-voor-rood regeling | ≤ 3 woningen | alle typen | akkoord bij voldoende ladderruimte |
| M | zachte plancapaciteit | buiten grens BBG | alle soorten | nvt | alle typen | alleen akkoord als er ladderruimte is en binnen de grens BBG geen alternatieven zijn en instemming andere Walcherse gemeenten |

Figuur 3: afwegingskader nieuwe woningbouwplannen regio Walcheren

Onderstaand is per planvorm een korte beschrijving weergegeven wat de visie is op het plan in relatie tot het woningbouwbeleid.

- A: Harde plancapaciteit is een gegeven, we gaan er van uit dat deze ontwikkeld gaat worden. Indien er minder woningen worden gebouwd dan gepland, of plannen geschrapt worden, dan wordt deze capaciteit toegevoegd aan de ladderruimte
- Zachte plancapaciteit die via een bestemmingsplanprocedure wordt omgezet in harde plancapaciteit, is wat ons betreft akkoord mits er voldoende ladderruimte is en als er sprake is van:
 - B: Een transformatie van een leegstaand pand binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied;
 - C: Een herstructureringsproject (sloop en nieuwbouw) binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied;
 - D: Een project met overwegend (meer dan de helft) levensloopbestendige- of nultredenwoningen, al dan niet geclusterd, binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied;
 - E: Een project met overwegend (meer dan de helft) particuliere huurwoningen (woningen met huur boven de liberalisatiegrens), binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied;
 - F: Een project in het woonmilieu Centrum Stedelijk of grenzend aan de binnensteden van Middelburg of Vlissingen;
 - G: Een project in het centrum van een dorp;
 - H: projecten buiten de centra van dorpen en steden (woonmilieus 'Groen Stedelijk', 'Buiten Centrum', 'Centrum Dorps' en 'Landelijk Wonen') maar binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied met een omvang kleiner dan of gelijk aan 25 woningen.
- I: Zachte plancapaciteit die via een bestemmingsplanprocedure wordt omgezet in harde plancapaciteit voor projecten buiten de centra van dorpen en steden (woonmilieus 'Groen Stedelijk', 'Buiten Centrum', 'Centrum Dorps' en 'Landelijk Wonen') binnen de grens Bestaand Bebouwd Gebied met een omvang groter dan 25 woningen, zijn wat ons betreft akkoord mits er voldoende ladderruimte is en het project de bestuurlijke instemming heeft van de andere twee Walcherse gemeenten;

- Zachte plancapaciteit die via een bestemmingsplanprocedure wordt omgezet in harde plancapaciteit voor projecten buiten de grens Bestaand Bebouwd Gebied zijn wat ons betreft akkoord mits er voldoende ladderruimte is en als er sprake is van:
 - J: Een project waarbij gebruik gemaakt wordt van de landgoederenregeling
 - K: Een project waarbij gebruik gemaakt wordt van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling voor maximaal drie woningen.
 - L: Een project waarbij gebruik gemaakt wordt van de 'rood-voor-rood' regeling voor maximaal drie woningen.
 - M: Een project voor overige projecten waarbij gemotiveerd kan worden waarom niet binnen de grens Bestaand Stedelijk Gebied in die behoefte kan worden voorzien en het project de bestuurlijke instemming heeft van de andere twee Walcherse gemeenten.

Onder bestuurlijke instemming verstaan we in dit verband de besluit van beide colleges waarin wordt aangegeven dat ingestemd wordt met het betreffende plan in de buurgemeente omdat het plan voorziet in een kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte die niet kan worden geboden in de eigen gemeente.

Monitoring

In figuur 4 is een overzicht aan weergegeven van de woningbouwplannen die vallen onder de harde plancapaciteit zoals op dit moment bekend. Deze zal met de daarbij behorende omvang van de ladderruimte, door ons bijgehouden worden op de provinciale website totdat het monitoringssysteem 'Planmonitor Wonen' operatief is. Per jaar zal ook bijgehouden worden hoeveel woningen er gerealiseerd of onttrokken zijn via nieuwbouw, sloop, splitsing, samenvoeging, deeltijdwonen of functieverandering op basis van de mutaties van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

| gemeente | plaats/wijk | Plannaam | nieuwbouw | sloop | capaciteit |
|---------------|--|----------------------------|-------------|------------|-------------|
| Middelburg | Arnemuiden | Hazenburg fase 1 | 140 | | 140 |
| Middelburg | Middelburg Centrum | Zuidsingel | 46 | | 46 |
| Middelburg | Middelburg Noord (Griffioen/Klarenbeek | Noordweg-Sprencklaan | 19 | | 19 |
| Middelburg | Middelburg Noord (Griffioen/Klarenbeek | Veersehof | 5 | | 5 |
| Middelburg | Middelburg West (Stromenwijk/'t Zand) | Mastgaststraat | 2 | | 2 |
| Middelburg | Middelburg West (Stromenwijk/'t Zand) | Rittenburg | 230 | | 230 |
| Middelburg | Middelburg West (Stromenwijk/'t Zand) | Piet Heinstraat | 4 | | 4 |
| Middelburg | Middelburg Zuid (Dauwendaele/Erasmus | Mortiere | 604 | | 604 |
| Middelburg | Nieuw- en St.Joosland | Quarleshavenstraat | 5 | | 5 |
| Middelburg | Herstructurering | Noordweg | 3 | 1 | 2 |
| Veere | Domburg | land van Vliedduinen | 8 | | 8 |
| Veere | Gapinge | Vriezeveenseweg | 3 | | 3 |
| Veere | Grijpskerke | Nimmerdor II en III | 30 | | 30 |
| Veere | Koudekerke | Kaapduinseweg Dishoek | 4 | | 4 |
| Veere | Meliskerke | Molenwerf | 3 | | 3 |
| Veere | Meliskerke | locatie Zeester | 6 | | 6 |
| Veere | Meliskerke | valkenburgstraat | 6 | | 6 |
| Veere | Oostkapelle | Zeeduinsepoort | 15 | | 15 |
| Veere | Oostkapelle | Duinweg-West | 2 | | 2 |
| Veere | Oostkapelle | Duinweg | 4 | | 4 |
| Veere | Serooskerke | Oostkapelseweg | 1 | | 1 |
| Veere | Serooskerke | Wilgenhoekweg | 1 | | 1 |
| Veere | Serooskerke | Vrouwenpolderseweg | 3 | | 3 |
| Veere | Veere | Zanddijk | 7 | | 7 |
| Veere | Vrouwenpolder | Augustinushof | 2 | | 2 |
| Veere | Westkapelle | Badmotel | 10 | | 10 |
| Veere | Westkapelle | Calandplein | 14 | | 14 |
| Veere | Zoutelande | Tienden 2 | 41 | | 41 |
| Veere | Zoutelande | Sportvelden | 4 | | 4 |
| Veere | Herstructurering | Singelgebied Domburg | 92 | 6 | 86 |
| Veere | Herstructurering | Molenwal Westkapelle | 25 | 32 | -7 |
| Veere | Herstructurering | sloop (prestatieafspraken) | 28 | 56 | -28 |
| Vlissingen | Vlissingen Centrum | Plaatwerkerij | 52 | | 52 |
| Vlissingen | Vlissingen Centrum | Willem Ruijsstraat | 23 | | 23 |
| Vlissingen | Vlissingen Centrum | Petruskerk | 21 | | 21 |
| Vlissingen | Vlissingen Middengebied | Baskensburg/Bunkerterrein | 4 | | 4 |
| Vlissingen | Vlissingen Middengebied | Beatrixlaan | 6 | | 6 |
| Vlissingen | Vlissingen Middengebied | Berlagestraat | 15 | | 15 |
| Vlissingen | West-Souburg | Tuindorp | 150 | | 150 |
| Vlissingen | Oost Souburg | Souburg-Noord | 176 | | 176 |
| Vlissingen | Oost Souburg | Paspoortstraat | 12 | | 12 |
| Vlissingen | Ritthem | Ritthem | 11 | | 11 |
| Vlissingen | Ritthem | Zandweg | 5 | | 5 |
| Vlissingen | Herstructurering | Verkuijl Quakkelaarstraat | 28 | 56 | -28 |
| Vlissingen | Herstructurering | Middengebied fase 4 | | 32 | -32 |
| Vlissingen | Herstructurering | Buitengebied | | 3 | -3 |
| Vlissingen | Herstructurering | Lambrechtsenstraat | 4 | 5 | -1 |
| Totaal | | | 1831 | 191 | 1683 |

Figuur4: Overzicht harde plancapaciteit Walcheren