



17016353

PROVINCIE ZEELAND

Provincie
Zeeland

Gedeputeerde Staten

De voorzitter van
Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v. de statengriffieS.G.R.
AFD. TERMIJN

AMBT.

Pb-st

DATUM 21 JULI 2017

DOC.NR.
ZAAK NR.
CLASS.**onderwerp**Afschrift van brieven aan Walcherse gemeen-
ten over regionale woningmarktafspraken**kenmerk**

17015836

behandeld doordrs. L.G. Kaagman
(0118) 631940**verzonden**

21 JULI 2017

Middelburg, 20 juli 2017

Geachte voorzitter,

Als bijlage treft u een afschrift aan van de brieven die verstuurd zijn aan de colleges van burgemeester en wethouders van Walcherse gemeenten. Het betreft het standpunt van ons college over de regionale woningmarktafspraken Walcheren.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Drs. ~~J.M.M. Polman~~ voorzitter,A.W. ~~Smit~~ secretaris

Bijlagen: 3

Gedeputeerde Staten

Gemeente Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGENonderwerp
Regionale woningmarktafspraken Walcherenkenmerk
17016223behandeld door
drs. L.G. Kaagman
(0118) 631940

verzonden

21 JULI 2017

Middelburg, 21 juli 2017

Geacht college,

De regio Walcheren heeft in 2013 regionale woningmarktafspraken opgesteld. Deze zijn door ons college vastgesteld. Deze afspraken zijn om verschillende redenen niet meer actueel. In het afgelopen jaar is intensief contact geweest over de herijking van de regionale woningmarktafspraken van uw regio. In uw brief van 23 juni schrijft u dat u en de andere Walcherse gemeenten er niet in zijn geslaagd om binnen de woningbehoefte de Walcherse regionale woningmarktafspraken te herijken. U geeft hierbij aan dat u voor de provincie een rol weggelegd ziet om zich bindend uit te spreken over de wijze waarop het aanbod op de Walcherse woningmarkt in overeenstemming moet worden gebracht met de behoefte. U vraagt ons deze rol op te pakken.

De noodzaak van het hebben van regionale woningmarktafspraken is hoog. Daarom stellen wij éézijdig de regionale woningmarktafspraken voor uw regio vast. Met deze brief geven we aan hoe we de komende periode, tot er wel gezamenlijk gemaakte regionale woningmarktafspraken zijn, zullen omgaan met woningbouwplannen die in procedure worden gebracht.

In de bijlage treft u het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen op Walcheren aan. Dit afwegingskader stellen wij vast als regionale woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Op basis van dit kader zullen wij nieuwe woningbouwplannen die in procedure worden gebracht toetsen. Inhoudelijk is het kader gebaseerd op het woningbouwbeleid uit het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer een plan niet past binnen de randvoorwaarden zoals die hierboven zijn gesteld gaan wij niet akkoord met het plan. Dit houdt in dat wij bij een ontwerp bestemmingsplan overgaan tot een zienswijze tegen het plan, en bij vaststelling door de betreffende gemeenteraad tot een reactieve aanwijzing.

Nu wij, voor u, de regionale woningmarktafspraken Walcheren vaststellen wordt ook voldaan aan de randvoorwaarde voor de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen.

Wij betreuren de huidige situatie omdat wij sterk de voorkeur geven aan regionale woningmarktafspraken die door de gehele regio gedragen worden. Op die manier ontstaat een breder draagvlak voor de koers die gekozen wordt voor nieuwbouw en kan ook een gezamenlijke strategie voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad worden bepaald. Omdat wij meer inzicht willen krijgen in de kwalitatieve vraag naar woningen starten wij na de zomervakantie met een onderzoek naar de kwalitatieve vraag naar woningen op Walcheren en de rest van Zeeland. Het onderzoek zal voor 1 januari 2018 gereed moeten zijn. De resultaten hiervan kunnen aanleiding zijn om andere keuzes te maken bij de woningbouwprogrammering en dit besluit te herzien.

Wij zien het besluit om de regionale woningmarktafspraken Walcheren eenzijdig vast te stellen als een tijdelijk besluit. Wij hopen dat u op basis van het kwalitatieve woononderzoek voor 1 april 2018 alsnog een pakket van afspraken aanbiedt, dat door alle partijen op Walcheren wordt gedragen en onze instemming kan hebben.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Dr. J.M.M. Polman voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Bijlagen: 1

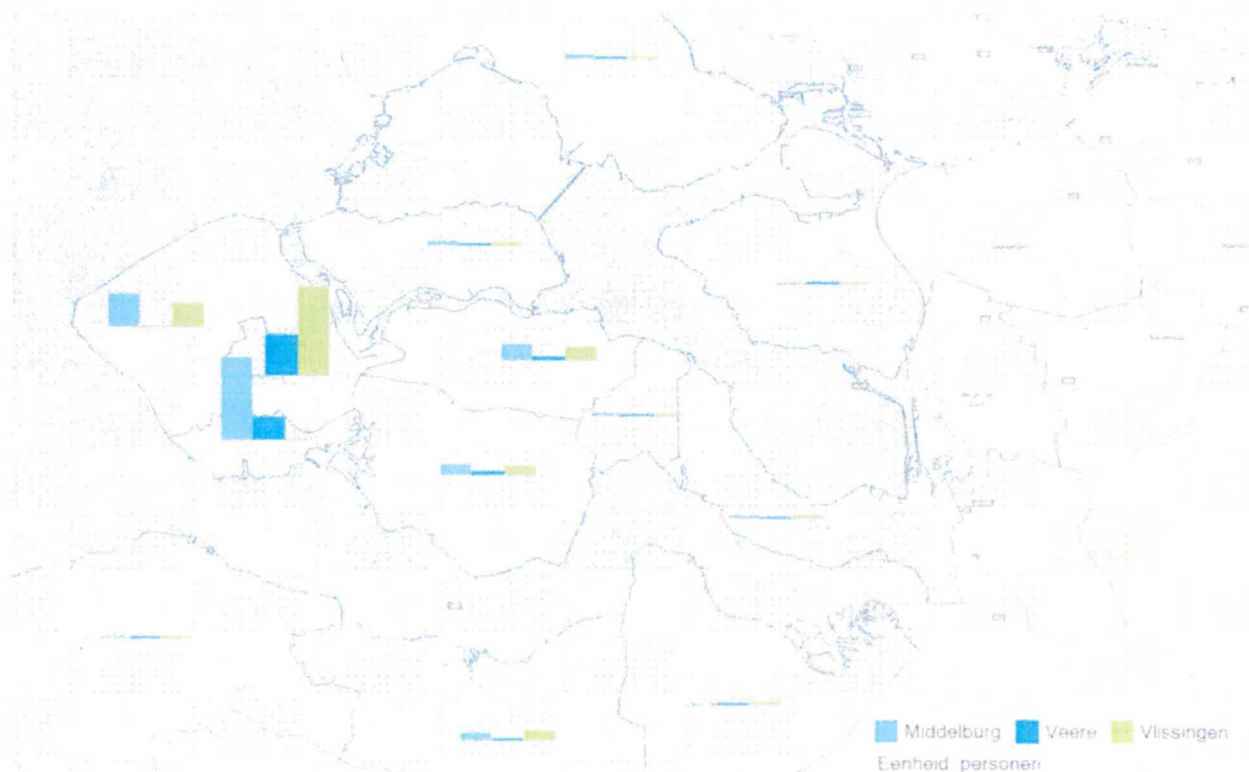
Bijlage : Regionale woningmarktafspraken Walcheren

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 behoefteruimte 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	+
Deeltijdwonen	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/Bunkerterein	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

Gedeputeerde Staten**Gemeente Veere**Postbus 1000
4357 ZV DOMBURGonderwerp
Regionale woningmarktafsprakenkenmerk
47016160behandeld door
drs. L.G. Kaagman
(0118) 631940

verzonden

21 JULI 2017

Middelburg, 21 juli 2017

Geacht college,

De regio Walcheren heeft in 2013 regionale woningmarktafspraken opgesteld. Deze zijn door ons college vastgesteld. Deze afspraken zijn om verschillende redenen niet meer actueel. In het afgelopen jaar is intensief contact geweest over de herijking van de regionale woningmarktafspraken van uw regio. Hierover heeft u geen overeenstemming met de andere Walcherse gemeenten bereikt.

De noodzaak van het hebben van regionale woningmarktafspraken is hoog. Daarom stellen wij éézijdig de regionale woningmarktafspraken voor uw regio vast. Met deze brief geven we aan hoe we de komende periode, tot er wel gezamenlijk gemaakte regionale woningmarktafspraken zijn, zullen omgaan met woningbouwplannen die in procedure worden gebracht.

In de bijlage treft u het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen op Walcheren aan. Dit afwegingskader stellen wij vast als regionale woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Op basis van dit kader zullen wij nieuwe woningbouwplannen die in procedure worden gebracht toetsen. Inhoudelijk is het kader gebaseerd op het woningbouwbeleid uit het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer een plan niet past binnen de randvoorwaarden zoals die hierboven zijn gesteld gaan wij niet akkoord met het plan. Dit houdt in dat wij bij een ontwerp bestemmingsplan overgaan tot een zienswijze tegen het plan, en bij vaststelling door de betreffende gemeenteraad tot een reactieve aanwijzing.

Nu wij, voor u, de regionale woningmarktafspraken Walcheren vaststellen wordt ook voldaan aan de randvoorwaarde voor de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen.

Wij betreuren de huidige situatie omdat wij sterk de voorkeur geven aan regionale woningmarktafspraken die door de gehele regio gedragen worden. Op die manier ontstaat een breder draagvlak voor de koers die gekozen wordt voor nieuwbouw en kan ook een gezamenlijke strategie voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad worden bepaald. Omdat wij meer inzicht willen krijgen in de kwalitatieve vraag naar woningen starten wij na de zomervakantie met een onderzoek naar de kwalitatieve vraag naar woningen op Walcheren en de rest van Zeeland. Het onderzoek zal voor 1 januari 2018 gereed moeten zijn. De resultaten hiervan kunnen aanleiding zijn om andere keuzes te maken bij de woningbouwprogrammering en dit besluit te herzien.

Wij zien het besluit om de regionale woningmarktafspraken Walcheren eenzijdig vast te stellen als een tijdelijk besluit. Wij hopen dat u op basis van het kwalitatieve woononderzoek voor 1 april 2018 alsnog een pakket van afspraken aanbiedt, dat door alle partijen op Walcheren wordt gedragen en onze instemming kan hebben.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

~~Dr. J. M. M. Polman~~ voorzitter

~~A. W. Smit~~ secretaris

Bijlagen 1

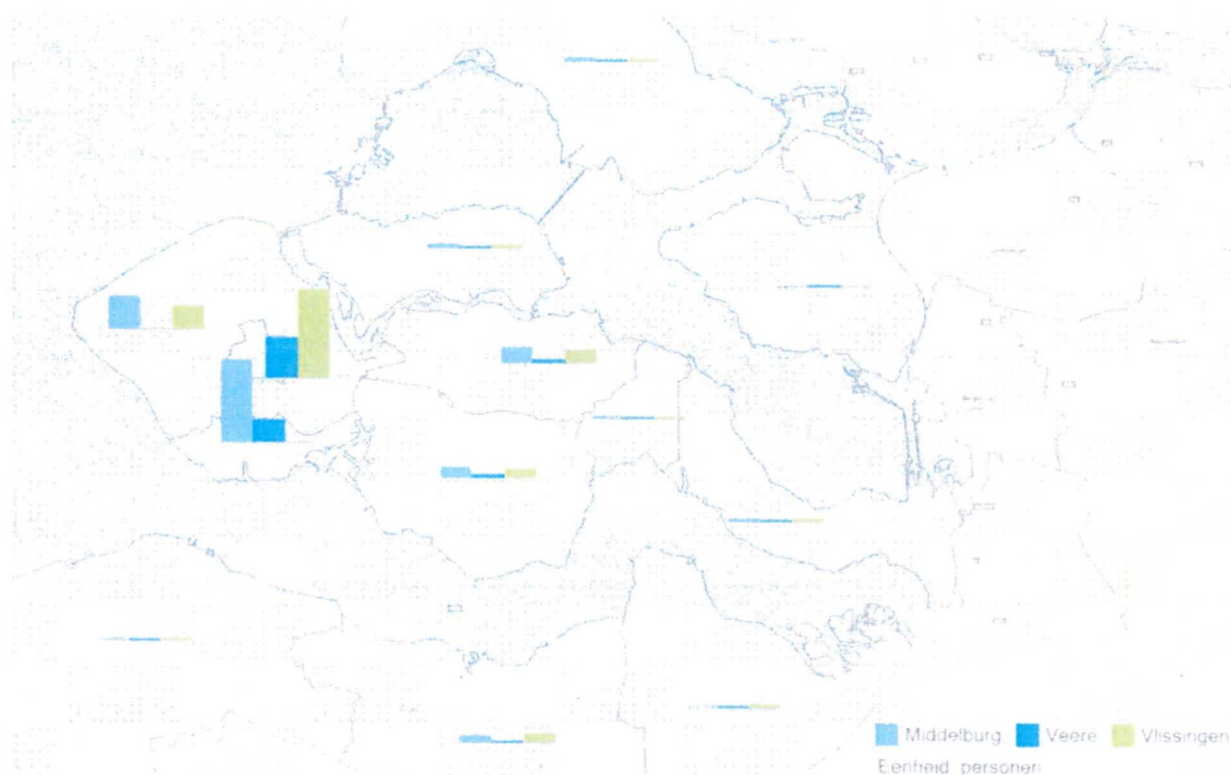
Bijlage : Regionale woningmarktafspraken Walcheren

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 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 weer-gegeven 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	+
Deeltijdwonen	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 woningmarktafspraken 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/Bunkerterein	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

Gedeputeerde Staten

Gemeente Middelburg
Postbus 6000
4330 LA MIDDELBURG

onderwerp Regionale Woningmarktafspraken Walcheren kenmerk 17016224

behandeld door
drs. L.G. Kaagman
(0118) 631940

verzonden

21 JULI 2017

Middelburg, 21 juli 2017

Geacht college,

De regio Walcheren heeft in 2013 regionale woningmarktafspraken opgesteld. Deze zijn door ons college vastgesteld. Deze afspraken zijn om verschillende redenen niet meer actueel. In het afgelopen jaar is intensief contact geweest over de herijking van de regionale woningmarktafspraken van uw regio. Hierover heeft u geen overeenstemming met de andere Walcherse gemeenten bereikt.

De noodzaak van het hebben van regionale woningmarktafspraken is hoog. Daarom stellen wij éézijdig de regionale woningmarktafspraken voor uw regio vast. Met deze brief geven we aan hoe we de komende periode, tot er wel gezamenlijk gemaakte regionale woningmarktafspraken zijn, zullen omgaan met woningbouwplannen die in procedure worden gebracht.

In de bijlage treft u het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen op Walcheren aan. Dit afwegingskader stellen wij vast als regionale woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Op basis van dit kader zullen wij nieuwe woningbouwplannen die in procedure worden gebracht toetsen. Inhoudelijk is het kader gebaseerd op het woningbouwbeleid uit het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018, de provinciale ruimtelijke verordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer een plan niet past binnen de randvoorwaarden zoals die hierboven zijn gesteld gaan wij niet akkoord met het plan. Dit houdt in dat wij bij een ontwerp bestemmingsplan overgaan tot een zienswijze tegen het plan, en bij vaststelling door de betreffende gemeenteraad tot een reactieve aanwijzing.

Nu wij, voor u, de regionale woningmarktafspraken Walcheren vaststellen wordt ook voldaan aan de randvoorwaarde voor de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen.

Wij betreuren de huidige situatie omdat wij sterk de voorkeur geven aan regionale woningmarktafspraken die door de gehele regio gedragen worden. Op die manier ontstaat een breder draagvlak voor de koers die gekozen wordt voor nieuwbouw en kan ook een gezamenlijke strategie voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad worden bepaald. Omdat wij meer inzicht willen krijgen in de kwalitatieve vraag naar woningen starten wij na de zomervakantie met een onderzoek naar de kwalitatieve vraag naar woningen op Walcheren en de rest van Zeeland. Het onderzoek zal voor 1 januari 2018 gereed moeten zijn. De resultaten hiervan kunnen aanleiding zijn om andere keuzes te maken bij de woningbouwprogrammering en dit besluit te herzien.

Wij zien het besluit om de regionale woningmarktafspraken Walcheren eenzijdig vast te stellen als een tijdelijk besluit. Wij hopen dat u op basis van het kwalitatieve woononderzoek voor 1 april 2018 alsnog een pakket van afspraken aanbiedt, dat door alle partijen op Walcheren wordt gedragen en onze instemming kan hebben.

Met vriendelijke groet,
gedeputeerde staten,

Dr. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Bijlagen: 1

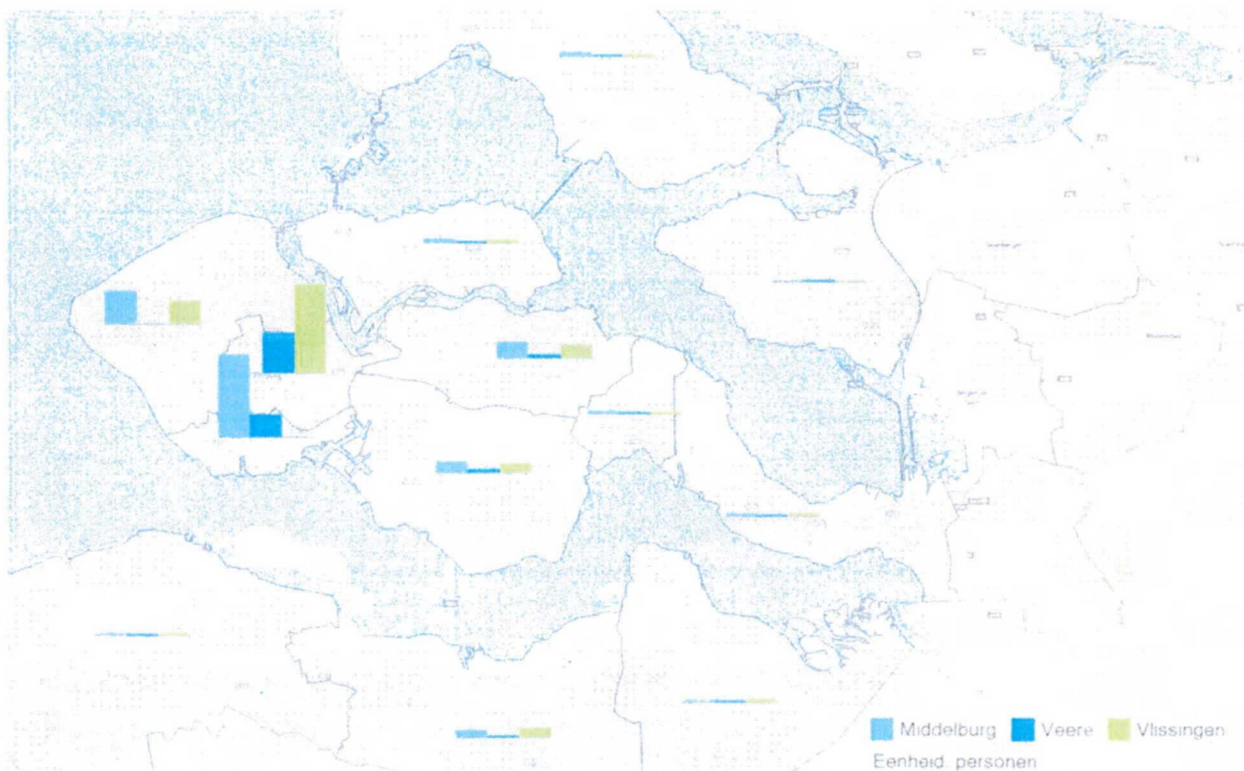
Bijlage : Regionale woningmarktafspraken Walcheren

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	+
Deeltijdwonen	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 woningmarktafspraken 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	nultredewoning (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 nultredewoningen, 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