Uitwerking woonvisie

Inleiding
In juni 2012 heeft de gemeenteraad van Neerijnen de woonvisie vastgesteld. Basis voor deze woonvisie is het woningbehoefte onderzoek dat in 2011 is uitgevoerd.
In de woonvisie zijn alle woningbouwplannen bekeken en beoordeeld. In de woonvisie is vervolgens een woningbouwprioriteitenlijst vastgesteld.
Prioriteit is gegeven aan de volgende plannen:
Ophemert: Kulturhus, Slingerbos;
Haaften: Centrumplan, Haaften Noord;
Waardenburg/Tuil: Woningbouwlocatie nader te bepalen, Klingelenberg;
Varik: Molenblok;
Hellouw: Nader te bepalen locatie

Gebleken is dat de woonvisie op dit punt een nadere uitwerking behoeft:
1. De woonvisie geeft niet aan wat met bestaande en nieuwe plannen moet gebeuren.
2. In de woonvisie is geen beleidsmatige keuze gedaan.
3. In de door Deloitte opgestelde Risico-analyse Grond-exploitaties wordt gesteld dat de woningdifferentiatie en plancapaciteit/fasering niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte.

Ook zijn eind 2011 regionale afspraken met de provincie gemaakt over maximaal aantal woningen per gemeente tot 2020. Voor Neerijnen heeft de provincie het Woningbehoefte onderzoek als basis gehanteerd. De behoefte tot 2020 is 560 woningen. Daarbij hanteert de provincie dat een gemeente 30 procent extra capaciteit mag opnemen in verband met planuitval. In de planningslijst die de provincie jaarlijks van de gemeenten vraagt, zit Neerijnen met haar plannen rond (net iets boven) de 730 woningen. Dit betekent dat er tot 2020 geen nieuwe woningen in de planning mogen worden toegevoegd, tenzij een ander plan hiervoor wordt geschrapt.

In 2012 zijn er 30 woningen aan de voorraad toegevoegd. Het aantal te bouwen woningen volgens ons woningbehoefte onderzoek is tot 2020 dus op dit moment 530.

In onderstaande uitwerking is per kern de behoefte aangegeven en vervolgens is elk relevant plan beschreven.
Vervolgens worden er 4 scenario's voor woningbouw tot 2020 beschreven.
Op basis van het gekozen scenario kunnen de plannen qua differentiatie en fasering verder worden uitgewerkt.
Elk jaar wordt de woningbouwprogrammering geëvalueerd en zonodig aangepast.

Hellouw
Het aantal huishoudens in Hellouw zal tot 2020 met 50 toenemen naar uiteindelijk 80 in 2030. In vergelijking met andere kernen is dit een fors aantal. Er is vooral behoefte aan huurwoningen met nultredekwaliteit. Ook is er belangstelling voor kavels.

CPO-initiatief
In Hellouw loopt een *CPO-initiatief* voor ongeveer 20 woningen (CPO: collectief particulier opdrachtgeverschap). Indien blijkt dat hiervoor geen geschikte gronden in Hellouw aanwezig zijn, kunnen gronden op Haaften-Noord wellicht hiervoor in aanmerking komen. Een deel van de

behoefte aan huurwoningen kan in de kern worden opgevangen door de doorstroming die plaatsvindt als er (CPO) koopwoningen worden gebouwd.

Haaften

Het aantal huishoudens in Haaften zal tot 2020 met 80 toenemen en doorgroeien naar 120 in 2030. Deze groei wordt, volgens het WBO, enkel veroorzaakt door de groei van 55+ huishoudens. Met name naar deze categorie zal de aandacht uit moeten gaan.
Het aantal woningen uit woningbouwplannen voor Haaften overstijgt de behoefte fors (totaal circa 250 woningen bij een behoefte in 2030 van 120). Feitelijk zouden er dus plannen moeten worden geschrapt (Het aantal te realiseren woningen in de kleinere (lopende) projecten in Haaften (incl. de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan) ligt tussen de 40 en 50. Samen met bijvoorbeeld de realisatie van de appartementen in de schoolstraat zouden we voor Haaften tot 2030 dan al klaar zijn!).

Lopende plannen
De volgende plannen zijn in uitvoering: Willigenhof (12 woningen), Buitenweg (12 woningen), Dreef 16-18 (9 wooneenheden). De volgende plannen zijn reeds in procedure: Dreef 32a (1 woning), Hagedelstraat (4 woningen), Marijkestraat 2b (2 woningen), Buitenweg 25-27 (2 woningen). Omdat deze plannen al ofwel onherroepelijk zijn; of bijna onherroepelijk of er al overeenkomsten zijn gesloten, wordt geadviseerd deze plannen af te ronden.

Wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Kern Haaften.
In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om op enkele gronden in totaal 8 woningen te realiseren met een wijzigingsprocedure. In het vorige bestemmingsplan waren dit namelijk directe bouwtitels. De procedure is een bevoegdheid van het college.

Schoolstraat
De 24 zorgappartementen die De Kernen in de *Schoolstraat* in de 1e fase wil bouwen, passen prima binnen de behoefte. Geadviseerd wordt om deze ontwikkeling te faciliteren. De planning is dat eind 2013 het bestemmingsplan hiervoor wordt vastgesteld. Voor de 2e fase is nog niet bekend wat de invulling is.

Dutry van Haaftenstraat (DGWN)
Ook de woningen aan de *Dutry van Haaftenstraat (sloop 6 woningen, bouw 11 woningen)* sluiten aan op de behoefte. Voor het plan van DGWN is in mei 2013 het bestemmingsplan vastgesteld.

Dutry van Haeftenstraat (Dura Vermeer)
Dura Vermeer is op dit moment bezig met de stedenbouwkundige invulling van het naastgelegen plan (bibliotheek, maximaal 12 woningen). De planning is dat eind 2013 het bestemmingsplan hiervoor wordt vastgesteld.

Haaften Noord
De gemeente heeft prioriteit gesteld bij *Haaften Noord*. De gemeente heeft hier namelijk een grondpositie.
Woningbouw op Haaften Noord is een behoorlijk risico. Het is belangrijk dat er een goede fasering plaatsvindt, dat aansluiting wordt gezocht bij de behoefte en dat het plan niet concurreert met plannen in het centrum.
Dit betekent voor Haaften Noord dat we ons in eerste instantie zouden moeten richten op voornamelijk kavels. Tot 2020 zou kunnen worden gedacht aan het uitgeven van enkele kavels aansluitend aan het mfc (bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap). Voorwaarde hierbij is dat er eerst een gedegen stedenbouwkundige schets wordt opgesteld. Haaften Noord zal met betrekking tot de verdere uitwerking iets extra's moeten bieden om een gemeenteoverschrijdende aantrekkende werking te hebben.

Particuliere verzoeken voor de bouw van een woning
In 2007 heeft het college een positieve principe uitspraak gedaan ten aanzien van 2 verzoeken tot woningbouw in een zoekzone in Haaften. Het college heeft hierbij aangegeven dat de verzoeken pas na 2011 aan de orde zouden kunnen komen. De verzoeken zijn nog steeds actueel. Het gaat om de bouw van een enkele woning.
Deze verzoeken maken op dit moment geen onderdeel uit van de planningslijst.

Nieuw verzoek tot woningbouw
In de oostelijke zoekzone in Haaften heeft een ontwikkelaar een stuk grond gekocht en verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen voor de bouw van een aantal woningen. Gezien het aantal geplande woningen in Haaften heeft de wethouder aangegeven dat een principeverzoek weinig kans van slagen heeft, maar dat de locatie in de discussie over woningbouwplanning mee zou worden genomen.
Dit verzoek maakt geen onderdeel uit van de planningslijst.

Tuil

Het aantal huishoudens in Tuil zal tot 2020 met 40 toenemen tot uiteindelijk 60 in 2030. In de rapportage wordt gesteld dat Tuil nu nog minder vergrijsd is, maar dat dit zal worden ingehaald. Het relatief grote aandeel gezinnen met kinderen zal teruglopen. Kanttekening bij deze constateringen is dat de woningbouwontwikkelingen op *de Klingelenberg, Klingelenberg Noord en Melssinghdreef* hierbij niet zijn meegenomen (omdat deze op dat moment voor het overgrote deel nog niet gerealiseerd waren). Na realisatie van deze projecten, zal er een ander beeld zal ontstaan voor Tuil (bijv. het relatief groot aandeel gezinnen met kinderen zal voorlopig dus niet teruglopen).

De Klingelenberg
Met de woningbouwontwikkeling *De Klingelenberg* wordt desondanks fors meer gebouwd dan de behoefte in Tuil is. Echter dit project is destijds regionaal afgestemd en zou dus in de regionale behoefte moeten voorzien. Zoals ook in de woonvisie staat, is het aan te bevelen te bekijken inhoeverre De klingelenberg nog op de plaatselijke behoefte kan worden afgestemd: nultredewoningen in de huur- en koopsector. Geadviseerd wordt om dit met de ontwikkelaar te gaan bespreken.
De Klingelenberg zal, zoals in de woonvisie ook staat, benut moeten worden voor de behoefte van gezinshuishoudens elders uit te gemeente.

Klingelenberg Noord
Klingelenberg Noord kan aan de orde komen tijdens of na fase 3 en 4 van de Klingelenberg. Het ligt niet in de verwachting dat op Klingelenberg Noord vóór 2020 gebouwd gaat worden.

Melssinghdreef
Over dit plan wordt in de woonvisie aangegeven dat herprogrammering, gezien het geringe aantal, niet aan de orde is. Feit is dat het voor het *Melssinghdreef* (plan Kruijt) in 2007 een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Het plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen.

Waardenburg

Het aantal huishoudens in Waardenburg zal tot 2020 met 160 toenemen. In 2030 stijgt de behoefte naar 300 huishoudens. In Waardenburg ligt op dit moment geen zoekzone om in deze behoefte te kunnen voorzien.

Gebied achter Steenweg 57
Voor Waardenburg zelf zal er toch een ontwikkeling moeten plaatsvinden om vooral in de behoefte te voorzien van 55+, zorg en voor 'echte' starters die financieel niet in staat zijn om op de Klingelenberg kunnen kopen. Aandacht moet o.a. worden besteed aan het huursegment op het gebied van nultredewoningen en wellicht verzorgd en beschermd wonen. Mogelijke locatie is bijvoorbeeld ten oosten van spoor (*Steenweg 57* en gebied ten noorden hiervan). Hiervoor heeft

de raad een kaderstellende notitie vastgesteld. Provinciale afstemming moet hierover nog plaatsvinden.

Waardenburg Noord
Door een ontwikkelaar is een principeverzoek ingediend voor ontwikkeling van woningen in Waardenburg Noord. Het college wil dit verzoek in het kader van de structuurvisie afwegen. Dit verzoek maakt geen onderdeel uit van de planningslijst.

Neerijnen

Voor Neerijnen wordt er een toename in huishoudens geraamd van 10 tot 2020 naar in totaal 20 in 2030. Neerijnen is een beschermd dorpsgezicht. Het ligt niet voor de hand om deze behoefte in de kern Neerijnen op te vangen door nieuwbouw.

Opijnen

In Opijnen wordt een behoefte aangegeven van 80 tot het jaar 2020 tot een behoefte van 120 tot het jaar 2030. De binding met de kern is laag (33%). De behoefte richt zich op huurwoningen en dan vooral op het nultredesegment. Daarnaast is er behoefte aan kavels. Een gedeelte van de behoefte van Opijnen kan in de kern zelf worden opgevangen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. In Opijnen is wel een *zoekzone* voor woningbouw aanwezig. Daarnaast zouden de voetbalvelden eventueel in beeld kunnen komen.
Voor de genoemde zoekzone en locatie voetbalvelden zijn geen woningen in de planningslijst opgenomen.

Bitumarin
In Opijnen loopt het plan *Bitumarin*. Het betreft een bijzonder project met dure woningen voor bovenlokale behoefte. In de woonvisie is aangegeven dat onderzocht moet worden in hoeverre het plan meer in overeenstemming met de behoefte kan worden ontwikkeld. Dit onderzoek is in volle gang. In de planningslijst is op dit moment een aantal van 25 woningen opgenomen.

Est

In Est zal het aantal huishoudens toenemen met 30 in 2020 naar 50 in 2030. Est is voornamelijk gericht op Geldermalsen en de kernbinding is laag (33%). Gezien de aanstaande woningbouwplannen in Geldermalsen en de lage kernbinding is een grote uitbreiding te risicovol.

Kassen Van Tuijl
Op deze gronden zijn in het verleden plannen ingediend voor de bouw van circa 60 woningen. Er is recent een verkennend gesprek geweest over invulling van dit gebied met circa 11 woningen. Hierover is nog geen principeverzoek ingediend.
Dit plan maakt geen onderdeel uit van de planningslijst.

Principeverzoek bouw 2 woningen
Er is een positieve grondhouding door het college aangenomen voor de bouw van 2 woningen in de Kern Est.

Heesselt

Heesselt zal in 2020 qua huishoudens met een toename van 10 te maken krijgen. De kernbinding is het laagst binnen de gemeente (18%). Na afronding van het Ruimte voor Ruimte project wordt er niet meer projectmatig gebouwd in Heesselt. Hier is volgens het onderzoek ook geen behoefte aan.

Varik

In Varik is er in 2020 een toename van 40 huishoudens geprognosticeerd tot 60 in 2030. De kernbinding is het hoogst in deze kern(61%). De ontwikkeling Walgtsestraat is bijna afgerond.

Molenblok
De ontwikkeling *Molenblok* moet nog gerealiseerd worden.
Het plan Molenblok sluit kwalitatief deels aan bij de totale behoefte in Varik. Dit plan zal zich moeten richten op de behoefte die er in Varik is aan kavels en levensloopbestendige woningen in de koop en huursector. Op dit moment zijn er gesprekken gaande met de ontwikkelaar over het vervolgtraject.

't Rot
Daarnaast heeft De Kernen aanvullend aangegeven dat er nog een 6-tal huurwoningen gebouwd gaan worden op *'t Rot*. Dit plan van 6 huurwoningen op 't Rot voldoet in de behoefte die er is in de huursector. Op het moment dat hiervoor een verzoek binnenkomt, kan hier medewerking aan worden verleend.

Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Kern Varik
In het bestemmingsplan kern Varik zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen (voornamelijk in het geval van bedrijfsbeëindiging) voor in totaal 44 woningen.
Deze woningen zijn niet in de planningslijst opgenomen. Een van deze wijzigingsbevoegdheden voor 6 woningen is nu actueel. Het college heeft hierover een positieve principe uitspraak gedaan.

Ophemert

In Ophemert zal het aantal huishoudens toenemen met 60 tot het jaar 2020 en daarna tot 90 in 2030. De vraag gaat uit naar huurwoningen, nultredewoningen en kavels. Plannen in Ophemert zijn: Slingerbos (grondpositie gemeente), 2 woningen Waalbandijk/G. Janssenstraat, en het reeds gerealiseerde *MFC* (+10 appartementen).

Slingerbos
Slingerbos zal zich, naast bovengenoemde categorieën, moeten richten op zorg. Ook zal Slingerbos een deel van de aangegeven behoefte van Varik moeten opvangen. Fasering is noodzakelijk en van groot belang. De raad heeft onlangs besloten om te beginnen met fase 1: zorgwoningen (op grond Lacet) en verkoop boerderij. Vervolgens zullen de overige gronden in 3 fases worden uitgegeven. Hier dient in het op te stellen globale bestemmingsplan rekening mee gehouden te worden. De mogelijkheid dient geboden te worden om delen van het plangebied aan geïnteresseerde partijen, onder voorwaarden, te verkopen.

Waalbandijk/G. Janssenstraat
Een langlopend project is een tweetal woningen aan de Waalbandijk/G. Janssenstraat. Op dit moment wordt een bestemmingsplan hiervoor opgesteld. Gezien het langlopende dossier (met positieve principe uitspraken) wordt geadviseerd medewerking te verlenen.

Scenario's

Het totaal aantal woningen op de planningslijst, inclusief opgeleverde woningen in 2012 is (net iets meer dan) 730 woningen. Volgens ons behoefte onderzoek is de behoefte 560 woningen, waarvan er in 2012 30 gerealiseerd zijn. Dus voor de periode tot 2020 zouden we moeten uitgaan van 530 woningen.
Zoals ook in de woonvisie is aangegeven, zullen er prioriteiten moeten worden gesteld. Dat heeft ook consequenties voor projecten waar geen prioriteit aan wordt gegeven.
Er zijn verschillende scenario's mogelijk.

Scenario 1: Bouwen in elk dorp conform de behoefte
Dit scenario gaat uit van woningbouw conform de aantallen woningen in het behoefte onderzoek.

Voordelen:
- Elk dorp mag uitbreiden.

Nadelen
- In Haaften mogen tot 2020 80 woningen worden gebouwd en tot 2030 nog eens 40.
- In Haaften moeten dus 130 woningen worden geschrapt en 40 worden gefaseerd na 2020. Dit heeft aanzienlijke financiële consequenties. Ofwel Haaften-noord moet worden afgeboekt (cijfers zijn u bekend) ofwel projecten in Haaften moeten worden geschrapt met schadeclaims als gevolg.
- De resterende woningen op De Klingelenberg (circa 120) worden geschrapt. Dit heeft aanzienlijke financiële consequenties (te denken valt aan een schadeclaim).
- Molenblok in Varik zal gefaseerd moeten worden tot 2030, met financiële gevolgen.
- Slingerbos in Ophemert zal gefaseerd moeten worden tot 2030, met financiële gevolgen.
- De leefbaarheid kan onder druk komen te staan door wegtrekkende voorzieningen.

Scenario 2: Het 3 kernenbeleid
Dit scenario gaat uit van clustering van voorzieningen en woningen in de 3 hoofdkernen Haaften, Waardenburg en Ophemert.
Voordelen:
- In deze 3 kernen mag meer worden gebouwd dan de behoefte, omdat ze een opvangfunctie hebben voor de overige kernen.
- De voorzieningen kunnen zich clusteren in deze 3 kernen en hebben meer kans om ook in de toekomst in stand te blijven.

Nadelen
- In de overige kernen wordt geen medewerking verleend aan woningbouwplannen.
- Dit betekent dat Molenblok in Varik moet worden geschrapt. Dit heeft aanzienlijke financiële consequenties (cijfers zijn u bekend).
- Dit betekent dat De Klingelenberg fase 3; Klingelenberg Noord en Melssinghdreef moeten worden geschrapt. Dit heeft aanzienlijke financiële consequenties in de vorm van schadeclaims.

Scenario 3: Het 3 kernen plus beleid
Dit scenario gaat uit van woningbouw in en in de nabijheid van de 3 hoofdkernen; 'clusters'.
Dit betekent dat woningbouw binnen de 3 'clusters' bestemd is voor opvang van de behoefte binnen de clusters, maar ook voor buiten de clusters.
De volgende 'clusters' zijn dan als pluskern aan te merken:
1.Haaften, Hellouw;
2. Waardenburg, Tuil;
3. Ophemert, Varik.

Voordelen:

- De bestaande plannen binnen deze kernen kunnen, onder voorwaarden, doorgang vinden.
- De voorzieningen kunnen zich clusteren in deze 3 'pluskernen' en hebben meer kans om ook in de toekomst in stand te blijven.

Nadelen:

- Woningbouw in de overige kernen is niet mogelijk.
  Voor uitzonderlijke gevallen, waarbij sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, kan het college het verzoek aan de raad ter besluitvorming voorleggen. Bij toevoeging zal de raad dan andere plannen uit de planningslijst moeten schrappen.

voorwaarden

- Geen nieuwe plannen tot 2020

Het is belangrijk om te realiseren dat, ongeacht het scenario, er op dit moment meer plannen zijn dan de behoefte is tot 2020. Qua provinciale contingentering zitten we ook aan het maximum. Dit betekent dat er tot 2020 in ieder geval geen nieuwe woningbouwplannen kunnen worden toegevoegd aan de planningslijst, tenzij plannen uit de planningslijst daarvoor worden geschrapt.

- Lopende kleinere projecten

Op dit moment lopen er diverse kleinere projecten voor de bouw van een of enkele woningen (tot 12 woningen). Een groot deel van de plannen bevindt zich in een vergevorderd stadium. Deze plannen kunnen worden afgerond.

- Plannen met gewekte verwachtingen

In enkele bestemmingsplannen zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van een of enkele woningen. Deze plannen worden in beginsel positief benaderd, maar qua fasering zo mogelijk wel afgestemd.
De 2 plannen in Haaften en een plan in Est, waarover reeds in een positieve grondhouding is aangenomen door het college, dus verwachtingen zijn gewekt, worden positief benaderd.

- Elk jaar wordt de woningbouwprogrammering geëvalueerd en zonodig aangepast.

Conclusie

Gezien de prioritering uit de woonvisie;
Gezien de financiële consequenties van de verschillende scenario's;
Gezien het eerder ingezette 3 kernen beleid;

Zal de aankomende jaren op woningbouw worden ingezet conform het 'drie kernen plus beleid' (scenario 3).