

Woningbouwprogramma gemeente Tholen 2021-2030

1. Woningbouwprogramma

Als uitgangspunt voor het woningbouwprogramma hanteert gemeente Tholen de provinciale prognoses uit 2019. Hierin wordt voor de periode 2019-2029 een woningbehoefte voorzien van 1069 woningen. Gemeente Tholen heeft deze behoefte als volgt in de plancapaciteit (hard en zacht) voor de periode 2021-2030 vertaald:

Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1093	195	257	177	132	90	72	72	70	52	52

De totale plancapaciteit voor de komende 10 jaar ligt 24 woningen boven de behoefteraming van de provincie. Daar staat tegenover dat de woningbouwplanning een jaar verder reikt dan de behoefteraming uit de provinciale prognose. Verder vallen onder deze plancapaciteit 350 woningen, 35 per jaar, in de post onvoorzien. Dit is gedaan om de flexibiliteit in de planning zo hoog mogelijk te houden. In de praktijk zijn er de afgelopen 2 jaar jaarlijks zo'n 20 woningen binnen deze post onvoorzien gerealiseerd.

De *harde* plancapaciteit (het totaal aantal woningen in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen) bedraagt op dit moment 473 woningen. In tabelvorm is de *harde* plancapaciteit als volgt over de jaren verdeeld:

Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
473	143	148	93	51	10	10	10	8	0	0

2. Woningtypologieën

In de plannen komen vrijwel alle woningtypologieën voor, waarbij het zwaartepunt in de plannen ligt op de grondgebonden middeldure en dure koopwoningen. Uit recente woningbehoefteonderzoeken volgt met name een vraag naar levensloopbestendige woningen en in mindere mate een behoefte aan reguliere grondgebonden woningen. Daarnaast geven deze onderzoeken een vraag naar middeldure huurwoningen weer. Op dit moment worden er nog nauwelijks woningen in de middenhuur ontwikkeld. Er staan op dit moment zo'n 25 woningen in de middenhuur op de planning. Woningen in het levensloopbestendige segment komen steeds vaker in de woningbouwplannen terug, maar nog niet in de mate die uit de woningbehoefteonderzoeken voortkomt. Voor een deel van de woningbouwplannen staan de te ontwikkelen woningen echter nog niet vast. Dit biedt mogelijkheden om indien gewenst het ontwikkelen van bepaalde woningtypologieën te stimuleren of hierop te sturen. De nieuwe woonvisie kan hiervoor, wanneer de raad dit wil, instrumenten bieden.

Koopwoningen naar prijsklasse en typologie (voor zover bekend)				
<€210.000 <i>Goedkoop</i>	€210.000 - €300.000 <i>Middelduur</i>	>€300.000 <i>Duur</i>	Totaal	Waarvan levensloopbestendig
28	153	215	396	78*
			*Deel woningen is optioneel levensloopbestendig te kopen, waardoor dit aantal hoger kan liggen.	

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

In het woningbouwprogramma zijn een groot aantal transformatie en herstructureringslocaties opgenomen. Vestetuin in Tholen en de Marehoek in Oud-Vossemeer zijn beide voorbeelden van locaties waarbij voormalige bedrijventerreinen getransformeerd zijn tot woningbouwlocaties. Beide locaties worden naar verwachting in de komende 2 jaar afgerond. In de Simon Lindhoutstraat en Kotterstraat in Tholen worden drie bedrijfspanden getransformeerd tot woningbouwlocaties. De grootste herstructureringslocatie betreft Sint-Maartensdijk West, waar sociale huurwoningen worden gesloopt, een gedifferentieerd woningaanbod wordt teruggebouwd en een park wordt toegevoegd. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien worden ook een aantal uitbreidingslocaties ontwikkeld.

4. Aanpak en doelstellingen bestaande voorraad

Het overgrote deel van de woningvoorraad in gemeente Tholen is al gebouwd. Het is van belang om deze voorraad kwalitatief op peil te houden. Gemeente Tholen stimuleert dit onder andere door de stimuleringslening Duurzaam en Langer Thuis. Deze lening kan gebruikt worden voor het nemen van maatregelen om de woning te verduurzamen en/of levensloopgeschikt te maken. Daarnaast heeft gemeente Tholen om de oudere woningen aantrekkelijker te maken voor starters, de Starterslening specifiek beschikbaar gesteld voor het oudere deel van de woningvoorraad (tot 1996).

5. Toekomstige ontwikkelingen

De woningaantallen zijn in het woningbouwprogramma vooral geland in de komende 4 à 5 jaar. Dit komt omdat diverse plannen hun afronding naderen. Gemeente Tholen verwacht dat de komende tijd de behoefte aan woningen zeker stand zal houden, met name gezien de druk op de huidige woningmarkt en de overloop die plaatsvindt vanuit de Randstad door onder andere de gunstige ligging van de A4. Daarom onderzoekt gemeente Tholen actief nieuwe woningbouwlocaties in diverse kernen. In de kernen waar behoefte is gaat het college aan de slag om aan die behoefte tegemoet te komen. Er wordt hierbij gekeken naar zowel uitbreiding in de capaciteit van bestaande plannen, herstructureringslocaties als nieuwe woningbouwlocaties. De genoemde aantallen in de woningbouwplanning zullen, om de (landelijk) grote opgave op het gebied van woningbouw te kunnen faciliteren en de wens van de gemeente Tholen om daarin een actieve bijdrage te leveren, bij het beoordelen van concrete plannen flexibel gehanteerd worden. Bij het voorbereiden en in procedure brengen van bestemmingsplannen gaat de gemeente Tholen er van uit dat de hierboven geformuleerde ambitie en werkwijze kan rekenen op een ruimhartig positieve en meewerkende basishouding vanuit de provincie. Jaarlijks wordt de woningbouwplanning geactualiseerd, waarbij nieuwe ontwikkelingen zullen worden opgenomen.

Woningbouwplanning 2021-2030 gemeente Tholen															
					Planning										
Kern															
	Soort locatie	Planologische status	Aantal woningen	Sloop	2021-2030	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Oud-Vossemeer					53	23	22	3	3	2	0	0	0	0	0
Coentjesweg/Marehoek	H	Onh	31		31	23	8								
Molenweg	U	InV	10		10		10								
Patrijzenweg	U	InV	12		12		4	3	3	2					
Poortvliet					45	27	8	5	5	0	0	0	0	0	0
Deestraat	I	Onh	27		27	23	4								
Paasdijkweg	H	Onh	18		18	4	4	5	5						
Scherpenisse					4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Oost	I	Onh	17		4	3	1								
Stavenisse					13	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Poststraat	I	Onh	21		13	8	5								
Sint-Annaland					140	64	64	42	14	0	0	0	0	0	0
Havenplateau	U	Onh	36		22		11		11						
Havenplateau landmark	U	Onh	30		30			30							
Havenplein	H	Onh	57		31		31								
Suzannapolder	I/U	Onh	100		33	10	10	10	3						
IJsbaan	I	Vv	5		5		3	2							
Vroonstede I	I	Onh	45		19	10	9								
Sint-Maartensdijk					125	8	10	27	26	26	10	10	8	0	0
Kasteelterrein	H	Vv	24		24			8	8	8					
West	H	Onh	96	76	76	8	10	10	10	10	10	10	8		
Rieburch	H	It	25		25			9	8	8					
Sint Philipsland					56	12	9	8	7	5	5	5	5	0	0
Aan de kreek	U	Vv	35		35		5	5	5	5	5	5	5		
Luysterrijk	U	Onh	21		21	12	4	3	2						
Tholen					413	62	106	60	45	25	25	25	25	20	20
Buitenzorg IV	U	It	35		35		5	5	5	5	5	5	5		
Julianastraat	U	Vv	6		10	5	5								
Kotterstraat	I	Onh	6		6	6									
Molenvliet	U	InV	222		180		20	20	20	20	20	20	20	20	20
Molenvliet Zuid	U	Onh	60		60		20	20	20						
Simon Lindhoutstraat, Conpipe	H	V/Onh	9		9	9									
Simon Lindhoutstraat	I	InV	25		25		25								
Stadszicht II	I	Onh	180		72	40	17	15							
Vestetuin	H	Onh	116		12		12								
Waterfront II	I	Onh	10		4	2	2								
Onvoorzien					350	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
					350	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Verdunning					-30	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
				30	-30	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Sloop/verdunning					-106										
				106	-106										
Harde plancapaciteit					488	143	148	93	51	10	10	10	8	0	0
Totaal					1093	195	257	177	132	90	72	72	70	52	52

Soort locatie	
Inbreiding	I
Uitbreiding	U
Herstructurering	H
Harde plancapaciteit	

Planologische status	
Onherroepelijk	Onh
Vastgesteld	V
BP in voorbereiding	InV
Visievorming	Vv
Initiatief	It