

---

## **Regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen**

Notitie Beantwoording zienswijzen.

31 mei 2022

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
	1.1 Algemeen .....	3
	1.2 Leeswijzer .....	3
2.	Zienswijzen.....	4
	2.1 Ingediende zienswijzen .....	4
	2.2 Ontvankelijkheid .....	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen .....	5

Bijlagen: geen

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Algemeen**

De regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen heeft in alle drie de Zeeuws-Vlaamse gemeenten vanaf 17 maart tot en met 27 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend.

### **1.2 Leeswijzer**

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord.

## **2. ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Ingediende zienswijze**

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Zienswijze Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen
2. Zienswijze Bouwend NL, afdeling Zeeland
3. Zienswijze VNO/NCW
4. Zienswijze Dorpsraad Philippine
5. Zienswijze RMDO Sluis

### **2.2 Ontvankelijkheid**

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

### 3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

#### 1. Zienswijze Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen.

##### *Samenvatting*

Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen heeft een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt opgemerkt dat Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen de ambities en opgaven in de visie deelt, maar de relatie met de economische ontwikkeling van Zeeuws-Vlaanderen en de ambitie om te groeien naar 125.000 inwoners mist.

Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen vraagt aanscherping van de visie door:

1. De visie veel explicieter te baseren op het verwachte tekort van 5.000 extra arbeidsplaatsen op de arbeidsmarkt.
2. actief te werken aan het opwekken en aanjagen van de gewenste groei naar 125.000 inwoners.
3. Meer uit te gaan van de eigen kracht van Zeeuws-Vlaanderen in plaats van in te spelen op trends en ontwikkelingen.
4. De belemmeringen van de beschikbaarheid van woningen voor starters, als gevolg van het opkopen woningwoningen voor verhuur en gebruik als tweede woningen, weg te nemen.
5. Rekening te houden met het feitelijk gebruik van woningen, waaronder tweede bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten.

Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen bepleit een concreet actieprogramma om de productie op te voeren en de woningvoorraad uit te breiden.

##### *Overweging*

De ambitie van heel de regio om te groeien is vastgelegd in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. De Regionale Woonvisie geeft voor de komende periode richting aan hoe tot realisatie van o.a. de regionale ambitie kan worden gekomen. Daarvoor zijn drie programma's in de Regionale Woonvisie opgenomen, t.w. het basisprogramma, het herstructurerings-/ transitieprogramma en het ambitieprogramma. Deze programma's vormen gezamenlijk de structuur van de Regionale Woonvisie. Alle drie programma's zijn cruciaal voor het goed functioneren van de woningmarkt, en bepalen in samenhang de effectiviteit. Het basisprogramma bevat de woningbehoefte die gebaseerd is op actuele realistische migratiesaldi en natuurlijke aanwas. Het herstructurerings-/ transitieprogramma voorziet in toevoeging van nieuwe woningen als gevolg van functiewijzing van bestaand vastgoed zoals bijvoorbeeld leegstaande kantoren of winkels. Daar bovenop wordt het ambitieprogramma toegevoegd waarin we proactief extra woningen realiseren bovenop de geprognostiseerde woningbehoefte (het uitgangspunt van het basisprogramma). Hiermee nemen we een voorschot op benodigde woningbouw om instroom van reguliere én arbeidsmigratie te stimuleren en faciliteren. Op deze manier wordt er tegemoet gekomen aan de gedeelde ambitie om te groeien en proactief gehandeld om werknemers van buiten de regio gedegen huisvesting te bieden.

De Regionale Woonvisie besteedt nadrukkelijk aandacht aan actuele ontwikkelingen. We noemen als voorbeeld dat in de nieuwe provinciale prognose Bevolkings- en Huishoudenprognose ook de noodzakelijke ontwikkeling van de arbeidsbevolking is meegenomen, terwijl afzonderlijk ook het ambitie-scenario uit de vastgestelde Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is opgenomen.

De Regionale Woonvisie voorziet in een betere monitoring en het werken met een hoog- en laag scenario op basis van de provinciale prognoses waardoor -als blijkt dat bijsturing noodzakelijk is- er ook daadwerkelijk wordt bijgestuurd. Concreet voorbeeld: als de instroom vanuit het buitenland hoger uitvalt, kan de woningproductie worden verhoogd. Bovendien bieden de gemeentelijke plannen van aanpak Ruimte voor woonkwaliteit, die wij met de provincie hebben opgesteld, flexibiliteit. Deze maken versnelling van de woningbouwontwikkeling mogelijk door een voorschot te nemen op het saneren van de harde plancapaciteit in de toekomst. Ook biedt de woonvisie de mogelijkheid meer woningen te bouwen indien de gemeente bereid is tweede woningen structureel aan de reguliere woningvoorraad te onttrekken.

De woonvisie is niet het document om de aantallen nieuw te bouwen woningen te bepalen. De aantallen te bouwen woningen worden elders bepaald, in het kader van de regionale woningmarktafspraken. De genoemde aantallen in de woonvisie zijn indicatief. **We onderschrijven de ambities zoals vastgelegd in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en wij denken dat een groot deel van de ambities niet alleen door nieuwbouw gerealiseerd kan worden, maar door daarnaast in samenhang uitvoering te geven aan de Plannen van Aanpak Plancapaciteit. Dit betekent onbenutte plancapaciteit in bestemmingsplannen saneren en/of woningen, die niet als hoofdverblijf worden gebruikt, administratief uit de woningvoorraad te halen.** Zodra er ook bestuurlijke overeenstemming is over de nieuwe regionale woningmarktafspraken die zullen worden opgesteld, zijn deze nieuwe afspraken leidend voor het te voeren woningbeleid.

Om in de woonwensen/-behoeften van alle doelgroepen -zoals bijvoorbeeld starters en doorstromers- te kunnen voorzien, is samenhang tussen de programma's en samenwerking tussen alle partijen noodzakelijk. Daarbij verdient de aanpak van de bestaande woningvoorraad vanuit marktpartijen meer aandacht, met waar nodig kwalitatief complementaire nieuwbouw, waarbij vervangende nieuwbouw het uitgangspunt is.

De provincie en gemeenten werken al samen aan de Zeeuwse Woonagenda. Daarbij lopen verschillende acties om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad, die in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag. Bij de verdere uitwerking van de acties benutten wij de ruimte die er binnen de provinciale en rijksregelgeving is.

Voorts voorziet de Regionale Woonvisie in de inzet van instrumenten voor o.a. verbetering/verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, inclusief de check op leegstand. In reactie op de stelling ten aanzien van 'forecasting' wordt in aanvulling op het reeds genoemde ambitieprogramma gewezen op het adaptief programmeren zoals in de Regionale Woonvisie is opgenomen. Adaptief programmeren is niet inherent aan reactief programmeren. Bij lange termijnprojecten en -programma's spelen vaak niet te beïnvloeden onzekerheden. Het is van belang deze mee te nemen bij het maken van belangrijke keuzes bij het bepalen van wat bouw je waar, voor wie, wanneer en hoeveel; woningen staat er immers voor tientallen jaren. Door adaptief te programmeren laten we ruimte voor toekomstige ontwikkelingen zonder beslissingen uit te stellen.

Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen deelt de ambities en opgaven zoals in de visie zijn opgenomen maar vraagt in de zienswijze nadrukkelijk om aanscherping omdat de visie te behoudend is en nog onvoldoende invulling geeft aan de regionale groei-ambitie. De aanscherping wordt met name gevraagd voor de nieuwbouw van woningen.

De Regionale Woonvisie dient als basis voor de nog te maken Regionale Woningmarktafspraken. Dit zijn afspraken tot realisatie van de programma's door de regiogemeenten en de provincie. Met de vaststelling van de visie worden de aantallen te realiseren woningen niet per definitie vastgelegd.

### *Conclusie*

Zoals beschreven in de beantwoording zijn de genoemde aantallen in de woonvisie indicatief. Zodra er ook bestuurlijke overeenstemming is over de nieuwe regionale woningmarktafspraken die zullen worden opgesteld, zijn deze nieuwe afspraken leidend voor het te voeren woningbeleid.

In lijn hiermee is daarom het voorstel in de woonvisie het woord indicatief in de tekst op pagina 16 en pagina 24 te benadrukken. **Daarnaast is hiervoor aangegeven dat voor het realiseren van de ambities een uitbreiding van de ladderruimte niet altijd strikt noodzakelijk is, omdat de ruimte voor de ambities op een andere manier gevonden kan worden. Belangrijk is de samenhang tussen het ambitieprogramma (uitbreidingsnieuwbouw) en het basis- en herstructureringsprogramma (vervangende nieuwbouw).**

De conclusie is dat de ruimte die gevraagd wordt in de zienswijze, in de concept visie is opgenomen, zodat er op dit punt geen aanleiding is tot wijziging van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

## **2. Zienswijze Bouwend Nederland, afdeling Zeeland.**

### *Samenvatting*

Bouwend Nederland, afdeling Zeeland, heeft een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt opgemerkt dat Bouwend Zeeland signaleert dat de visie onvoldoende aansluit op de ambitie om te groeien naar 125.000 inwoners. Bouwend Zeeland bepleit de visie aan te passen naar een hoger ambitieniveau die aansluit bij de marktontwikkelingen en het toekomstperspectief dat Zeeuws-Vlaanderen heeft gelet op de economische situatie.

### *Overweging*

Deze zienswijze sluit inhoudelijk aan c.q. is gelijk aan de eerstgenoemde zienswijze van Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen. Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 1.

### *Conclusie*

Voor de conclusie verwijzen we naar hetgeen genoemd onder zienswijze 1.

## **3. Zienswijze VNO-NCW.**

### *Samenvatting*

VNO-NCW heeft een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt opgemerkt dat VNO-NCW de opzet van de visie waardeert, maar oordeelt dat deze te weinig ambitieus is in relatie tot de ambitie om te groeien naar 125.000 inwoners en de noodzaak voor een aantrekkelijke woningmarkt om nieuwe werknemers voor de bedrijven aan te kunnen trekken.

### *Overweging*

Deze zienswijze sluit inhoudelijk aan c.q. is gelijk aan de eerstgenoemde zienswijze van Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen. Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 1.

### *Conclusie*

Voor de conclusie verwijzen we naar hetgeen genoemd onder zienswijze 1.

## **4. Zienswijze Dorpsraad Philippine.**

### *Samenvatting*

De Dorpsraad Philippine heeft een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt gesteld dat 'Leefbaarheid' het uitgangspunt voor deze visie moet zijn en formuleert als 'Visie en Ambitie: "We maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad welke ondersteunend is aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en kernen/dorpen met een optimale balans in type woningen, woonvormen en eigendomsstructuur voor alle mensen die er nu wonen en die zich in de wijken, kernen/dorpen willen vestigen". De Dorpsraad bepleit een duidelijke omgevingsvisie voor de woongebieden. Aantrekkelijke woonlocaties helpen om nieuwe inwoners aan te trekken.

### *Overweging*

De Regionale Woonvisie geeft specifiek aandacht aan de leefbaarheid van kernen. Het belang van beschikbaarheid en afstand van woonlocaties tot voorzieningen komt daarbij eveneens naar voren. De visie en ambitie van de regio worden nadrukkelijk toegelicht. Ook wordt aangegeven welke acties nodig zijn voor de realisatie daarvan.

Om het mooie landschap in onze regio te behouden staat zorgvuldig ruimtegebruik voorop. In lijn met het Rijksbeleid is uitbreiding van woningbouw daarom enkel binnen bestaand stedelijk gebied het uitgangspunt. Deze zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht voor iedere Nederlandse gemeente. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht. Het is hiermee niet onmogelijk om een woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren, mits de behoefte onderbouwd kan worden en er geen alternatieve locaties

binnen bestaande stedelijk gebied geschikt zijn. In aansluiting op de Ladder voor duurzame verstedelijking moet er binnen de periode van tien jaar een behoefte bestaan aan de (woningbouw-)ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

### **5. Zienswijze RMDO Sluis.**

#### *Samenvatting*

RMDO Sluis heeft een zienswijze ingediend. In de betreffende zienswijze beperkt RMDO zich tot de gemeente Sluis, maar onderschrijft de als stip op de horizon geformuleerde visie en ambitie voor Zeeuws-Vlaanderen.

De RMDO Sluis ondersteunt de ambitie van de gemeente om te groeien, zij het onder voorwaarden. In dat kader bepleit de RMDO dat de gemeente stappen zet gericht op vaste bewoning van de bestaande woningvoorraad en de transitie van leegstaande winkels/bedrijfspanen.

Voorts wordt gewezen op het belang van de leefbaarheid voor alle kernen. Nieuwbouw van woningen en het betrekken van alle inwoners speelt daarbij een belangrijke rol.

De RMDO Sluis adviseert de gemeenteraad om de aanbevelingen van de Rekenkamer-commissie op het woondossier over te nemen.

#### *Overweging*

Deze zienswijze richt zich meer specifiek op het woonbeleid van de gemeente Sluis. De Regionale Woonvisie richt zich op het niveau van de regio en de RMDO Sluis onderschrijft de visie en ambitie van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. Met het recent vastgestelde coalitieakkoord Sluis wordt op hoofdlijn richting gegeven aan de stappen die in het kader van een gemeentelijk woonbeleid zullen worden gezet.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.