

Raadsmededeling

Datum:	18-03-2025	Zaaknummer:	1264783
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Paul de Beer		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Steller:	Bartele Boersma		
Kopie aan:			
Onderwerp:	Woningbouwprogrammering 2025		
Bijlagen:	Woningbouwprogrammering 2025 en Lijst Woningbouwprogrammering 2025		

Kennisnemen van

De Woningbouwprogrammering 2025.

Inleiding

Bij de vaststelling van de woonagenda door uw Raad op 24 november 2021 is aangegeven dat de woningbouwprogrammering jaarlijks zal worden geactualiseerd. De woningbouwprogrammering 2025 is op 5 maart 2025 jl. door het college vastgesteld en bevat woningbouwontwikkelingen voor de periode 2025- 2031 en een doorkijk van 2031 tot 2040.

Informatie/kernboodschap

De woningbouwprogrammering 2025 schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot nieuwbouwontwikkelingen op de korte termijn, middellange termijn en lange termijn met een doorkijk tot 2040.

In het Collegeprogramma 2022-2026: “Zij aan Zij in een gemeente met ambitie” wordt bij prioriteit 15 “op reis naar de stad en dorpen van de toekomst” ingegaan op de ambitie van de woningbouwontwikkeling in de stad en de dorpen. In de woningbouwprogrammering 2025 is rekening gehouden met deze ambitie en de ambities die in andere beleidsdocumenten naar voren komen. Voorliggend dynamische woningbouwprogrammering is het sturingsinstrument voor kwalitatief en kwantitatief gewenste woningbouwproductie, waarbij inzicht wordt geboden in de beoogde versnelling van de woningbouwproductie.

Ook geeft de Woningbouwprogrammering antwoord op de motie ‘Actie op gemeentelijk vastgoed’ die door uw raad op donderdag 4 april 2024 is aangenomen. De informatie kunt u vinden op pagina 15 en 16 van de Woningbouwprogrammering. Daarnaast biedt deze programmering antwoord op de toezeggingen die aan uw raad gedaan zijn tijdens de Commissie Ruimte van 21 maart 2024 en de toezegging tijdens de Raadsvergadering van 7 november 2024. Deze beantwoording over de sociale huurvoorraad staat onder hoofdstuk 4.2 en de toezegging aangaande de doorontwikkeling van de woningbouwopgave is verwoord onder verschillende hoofdstukken in de bijlagen.

Tot slot de aankondiging dat de motie “Woonmarkt voor inwoners” wordt uitgevoerd en de woonmarkt gepland is in Q2 2025. Ook de uitvoering van de motie “Versterk informatievoorziening woonthema’s” staat gepland voor dit kwartaal.

Consequenties

De Woningbouwprogrammering 2025 biedt de gemeenteraad inzicht in de gestelde woningbouwambities van het college van B&W. Daarmee kan de gemeente sturen op het realiseren van de woningbouwprogrammering in de komende jaren.

Communicatie

De Woningbouwprogrammering zal gepubliceerd worden op de website van de Gemeente Roosendaal.

Vervolg(procedure)

De woningbouwprogrammering zal jaarlijks worden geactualiseerd. Om een versnelling in de woningbouwproductie te krijgen, is het van belang dat er ingezet wordt op het creëren van harde plancapaciteit en dat kansrijke projecten met impact prioriteit krijgen. De programmering biedt inzicht in de mogelijke ontwikkelingen binnen de gemeente en zorgt voor een flexibel programma.

Indien er zich tussentijds woningbouwinitiatieven aandienen, geldt hiervoor een aantal algemene toetsingscriteria en worden kansrijke plannen bij het actualiseren van het woningbouwprogramma aan de lijst van locaties toegevoegd.

Bijlagen

In de bijlagen kunt u de Woningbouwprogrammering 2025 en de Lijst Woningbouwlocaties 2025 vinden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. H.W.J. Klaucke

M. Buijs

Woningbouw programmering

2025



Roosendaal mag 4.400 woningen
bouwen, maar heeft er 10.000 nodig:
'Er ligt een mega-opgave'



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Van hink naar sprong	4
1.2 Jaarlijkse productie van woningen	5
1.3 Programmering	7
Bijlagen	9
2.1. Nationale Woon- en bouwagenda en de Woontop	9
2.2. Regionale Woondeal	9
2.3. Omgevingsvisie	10
2.5. Woonzorgvisie	10
3. Prioriteiten	11
3.1. Binnenstedelijke Ontwikkeling	11
3.2. Woningbouw in de dorpen	11
4. Woningbouwbehoeften	11
4.1. Wonen en zorg.	11
4.2. Sociale (huur)woningen.	12
4.3. Bijzondere woonvormen	12
4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.	12
5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.....	13
5.1. Prognoses	13
5.2. Jaarlijkse actualisering	13
5.3. Basis voor monitoring en bijsturing	13
5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen	13
5.5. Toevoegen van initiatieven	13
6. Aandachtspunten	14
6.2. Stikstof en Energie	14
6.3. Marktsituatie	14
6.4. Parkeren	14
7. Versnelling Woningbouwopgave	14
7.1 Samen versnellen	14
7.2 Grondbeleid	15
7.3 Huisvestingsverordening & Leegstandsverordening	15
7.4 Omgevings- en Regiekamer	15
8. Vastgoedportefeuille Gemeente Roosendaal in relatie tot Woningbouwprogrammering	15

1. Inleiding

In de woningbouwprogrammering 2025 worden de verwachte nieuwbouwontwikkelingen tot 2040 in beeld gebracht. De programmering laat zien hoeveel woningen Roosendaal jaarlijks maximaal verwacht toe te voegen en kijkt terug naar de productie van de afgelopen jaren. Met het realiseren van verschillende projecten zijn in 2025 nieuwe mijlpalen bereikt wat betreft de woningbouw. De eerste woningen in het Beekkwartier zijn opgeleverd, waarmee verder gebouwd wordt aan de wijk Stadsoevers. In de Josephwijk is de tweede fase van woningcorporatie Alwel gerealiseerd, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige sociale woningvoorraad.

De programmering is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025 en draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast stelt het college zich als doel de woningbouw in Roosendaal te versnellen. Met deze programmering wordt een inzicht gegeven in de maatregelen die genomen zijn en worden om op een evenwichtige manier de versnelling van de woningen te realiseren.

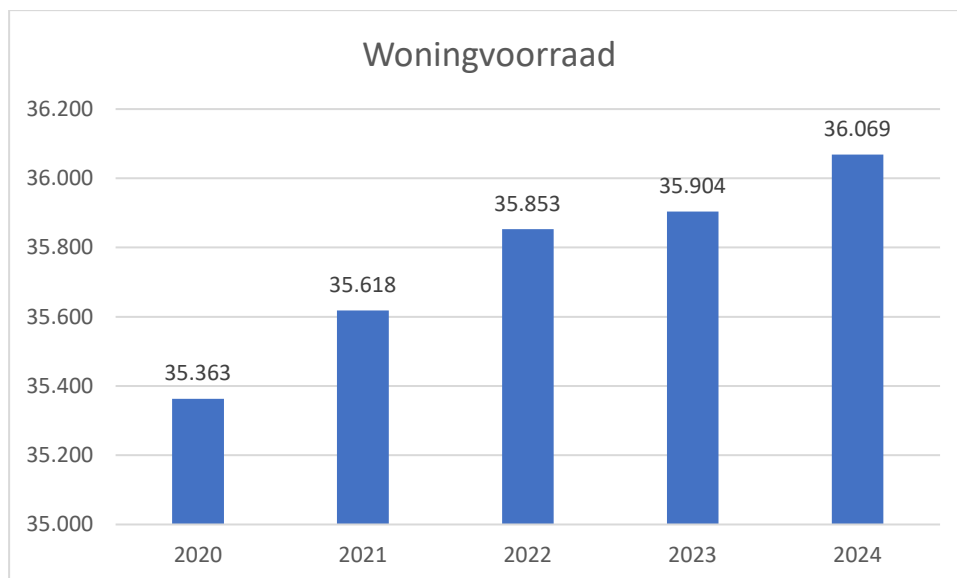
De woningbouwprogrammering geeft inzicht in de realisatie van de woningbouwopgave zoals geformuleerd in prioriteit 15 van het Collegeprogramma 2022-2026.

“Roosendaal ontwikkelt zich verder tot een vitale, leefbare en evenwichtige gemeente met een leidende positie in de regio. We geven onze voorzieningen een impuls en maken ze aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers. Daarnaast gaan we veel nieuwe woningen bouwen. Dat geeft ons meteen de gelegenheid om gericht te sturen op een grotere verscheidenheid qua bewoners van buurten en dorpen. Daarmee bevorderen we de leefbaarheid en sociale veerkracht.”

1.1 Van hink naar sprong

De druk op de woningmarkt in Roosendaal blijft onverminderd hoog. De realisatie van woningen loopt, net als in andere delen van het land, achter op de ambitie die Roosendaal heeft uitgesproken. Een ambitie die gerealiseerd dient te worden om de grote groep woningzoekenden binnen en buiten Roosendaal onderdak te bieden. De hoge druk heeft zich vertaald in een nieuwe verhoogde ambitie van de provincie. Binnen de Woondeal West-Brabant West zijn deze ambities uitgemond in nieuwe afspraken over het minimaal te bouwen woningen per gemeente. Voor Roosendaal geldt een minimale opgave van bruto 2770 woningen tot en met 2030.

Op 1 januari 2024 stond de woningvoorraad op zijn hoogste punt met 36.069 woningen. De huidige woningvoorraad is in Roosendaal het afgelopen jaar licht gekrompen. De oorzaak van deze lichte krimp is te verklaren door de grootschalige sloopwerkzaamheden aan De Brink en de laatste sloopwerkzaamheden in de Josephwijk. In totaal zijn er ruim 330 wooneenheden gesloopt in 2024. Hierdoor wordt verwacht dat het aantal woningen iets lager is dan op 1 januari 2024, toen de grens van 36.000 woningen voor het eerst doorbroken is.



Figuur 1: Woningvoorraad gemeente Roosendaal (per 1 januari)

Omdat de druk op de woningmarkt enorm hoog is heeft de gemeente maatregelen genomen om versneld tot realisatie te komen. In regionaal verband is er aan de regionale versnellingstafel een Nieuwe Werkwijze Versnelling opgesteld. Deze nieuwe werkwijze is door gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen gezamenlijk opgesteld en heeft als doel de woningbouw te versnellen. In 2025 gaat de gemeente bij verschillende projecten deze werkwijze hanteren waarbij er volgens een 100-dagen aanpak versneld het proces doorlopen zal worden. Zie bijlage 1 voor de volledige uitleg van de Nieuwe Werkwijze Versnelling.

Binnen de gemeentelijke organisatie is het ruimtelijk proces strakker ingericht met de doorontwikkeling van de Omgevingskamer en Regiekamer. Daarnaast is er een Versnellingsagenda opgesteld waarin actiepunten zijn benoemd die de versnelling van de woningbouw op gang moeten brengen. In deze agenda wordt onderscheid gemaakt tussen de Hink, de Stap en de Sprong.

De Hink legt de focus op de korte termijn doelen van het college om snel de huidige woningnood aan te pakken. Tot en met 2026 wordt daarvoor de focus gelegd op zowel grootschalige woningbouwprojecten als *quick wins* op het gebied van woningbouwrealisatie. De stap is de periode waarin (nieuwe) projecten significant versneld kunnen worden volgens de 100-dagen aanpak. Hierin is prioritering en planning een belangrijk onderdeel. De Sprong laat de mogelijkheden zien voor grootschalige groei van de gemeente Roosendaal. Voor deze realisatie dient nu al begonnen te worden met het opstellen van visies en ambities. In Q2 2025 komt de Versnellingsagenda naar de gemeenteraad.

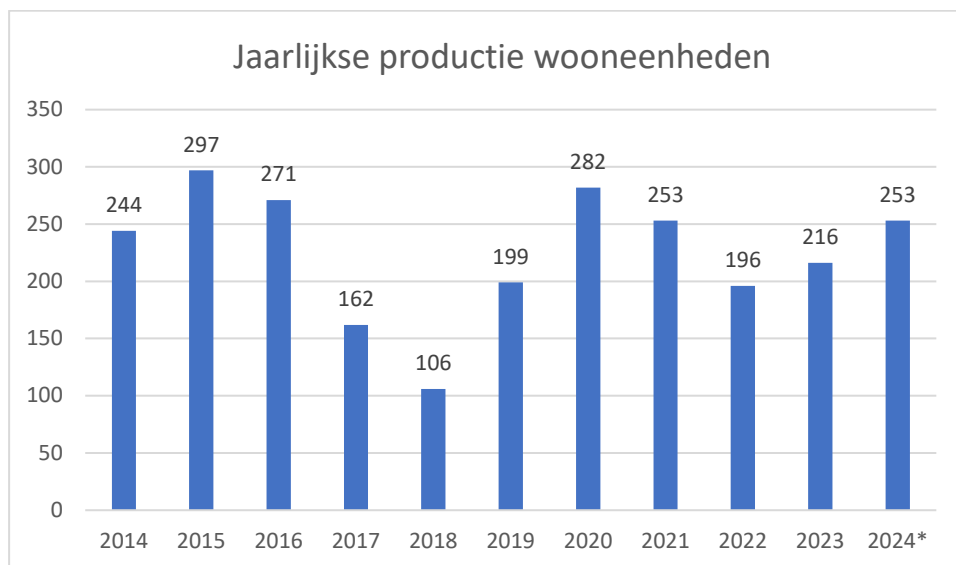
Deze maatregelen moet de komende jaren leiden tot een gestage verhoging van de productie. Hierbij betreft het college de gemeenteraad de komende tijd bij het actiepunt om in samenspraak met de raad te kijken naar mogelijkheden om onder de Omgevingswet meer instrumenten te gebruiken om tot versnelling te komen.

1.2 Jaarlijkse productie van woningen

De gemeente heeft als ambitie om de woningbouw versneld uit te voeren. Dit moet leiden tot een hogere jaarlijkse productie van woningen in de komende jaren. De afgelopen jaren heeft de gemeente gemiddeld circa 200 woningen per jaar gebouwd. Ook dit jaar realiseert de gemeente in lijn met dit gemiddelde.

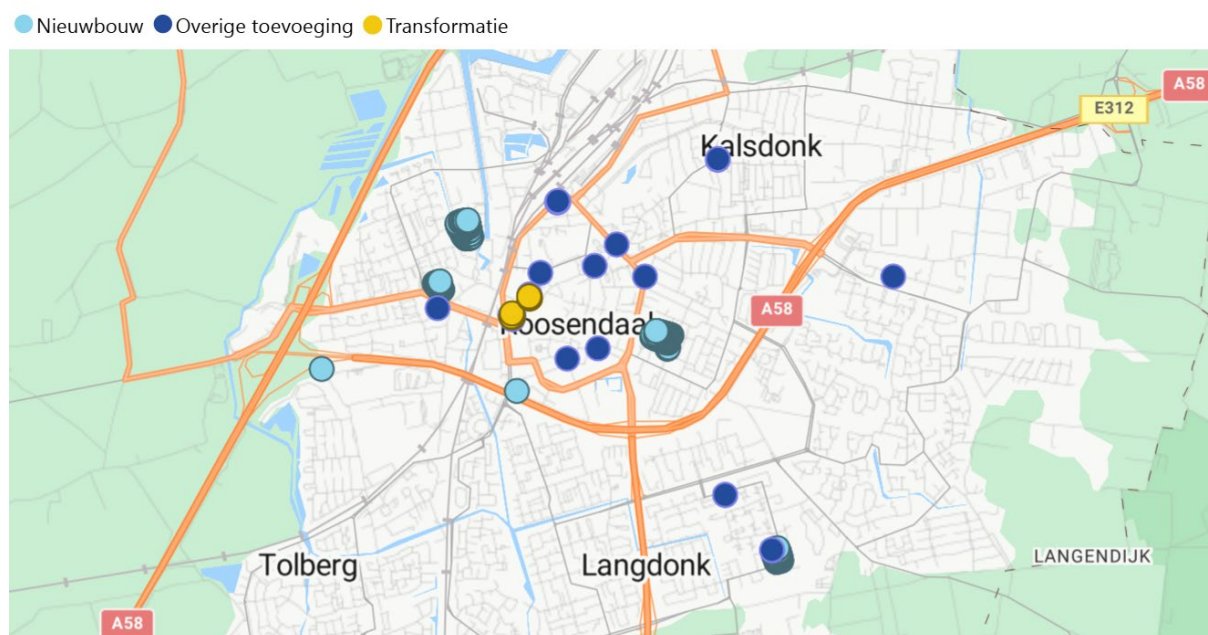
Afgelopen jaar zijn er bruto 253 wooneenheden gerealiseerd in de gemeente Roosendaal. Dit aantal kan nog licht groeien, omdat de CBS-cijfers pas in het tweede kwartaal van 2025 definitief worden. Echter zal het doel van 432 woningen zoals geformuleerd in de programmering van 2024 niet gehaald worden.

De grootste projecten die in 2024 zijn opgeleverd zijn Beekkwartier Fase 1 (80 woningen), Flaviadonk (40 woningen) en de Josephwijk (63 woningen).



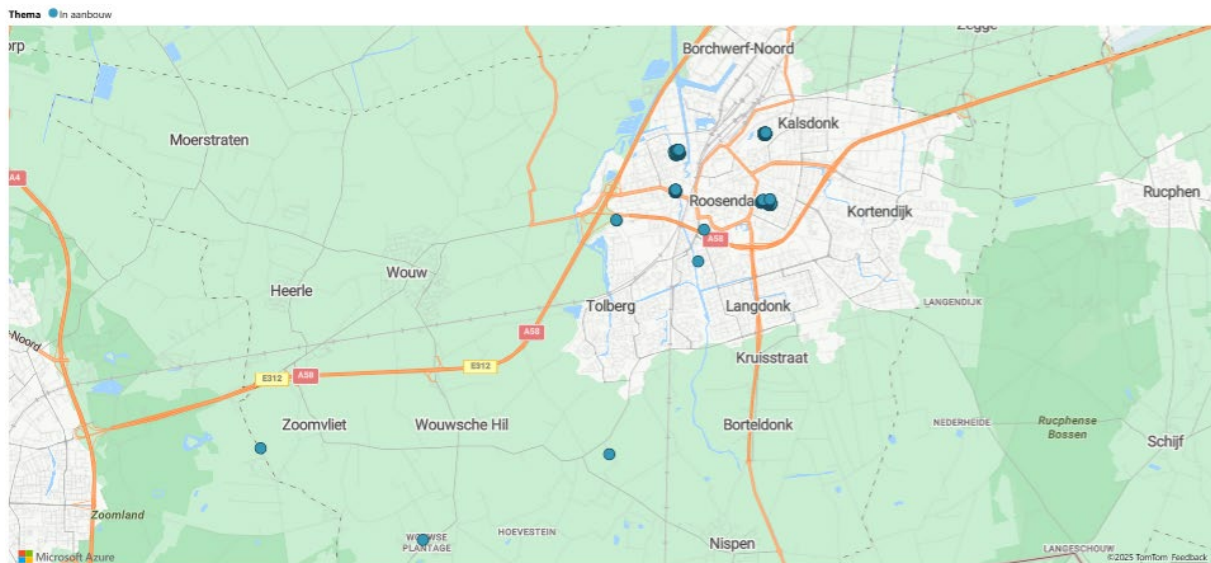
Figuur 2: Historische productie wooneenheden gemeente Roosendaal (*Voorlopige cijfers 2024)

In figuur 3 staan de locaties in Roosendaal zijn woning gerealiseerd of zijn panden naar woningen getransformeerd.



Figuur 3: Aantal woningen die gerealiseerd zijn in 2024

Naast de realisatie van nieuwbouwprojecten zijn in 2024 ook verschillende projecten gestart met de bouw. In het eerste kwartaal van 2025 zijn op de voormalige locatie van Van Gorp 45 woningen opgeleverd en worden er woningen aan de Dr. Brabersstraat opgeleverd. In figuur 4 staan de in aanbouw aangenomen woningen afgebeeld.



Figuur 4: Woningen in aanbouw in 2024

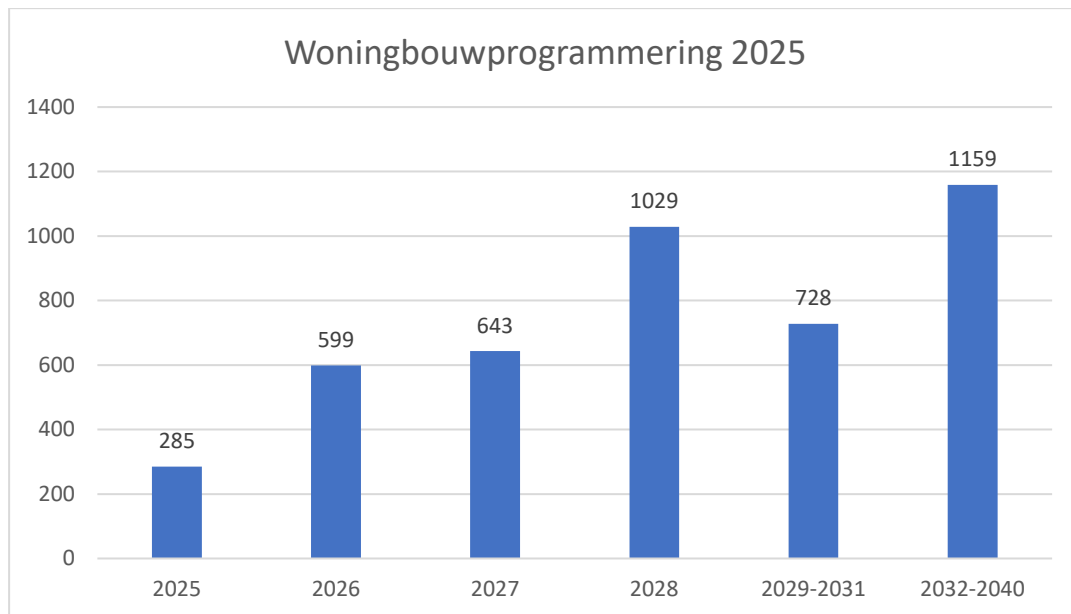
1.3 Programmering

Met de nieuwe woningbouwprogrammering 2025 is de geplande jaarlijkse woningbouwproductie tot 2040 in beeld gebracht. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de meer voorspelbare korte termijn, de middellange termijn en de lange termijnplannen. De programmering voor 2025 voorziet een kleine groei in het te bouwen woningen in 2025, en een sterkere groei in de daaropvolgende jaren. Deze verwachting is gebaseerd op het aantal woningen dat nu in aanbouw is, en het aantal bouwvergunningen dat is aangevraagd bij de gemeente. Voor de periode na 2026 verwachten we een doorzetting van de groei door het groot aantal plannen dat bij de gemeente is ingediend.

Om deze groei te faciliteren en de bouw van woningen integraal onderdeel te maken van de kwaliteitsopgave waar Roosendaal voor staat ontwikkeld de gemeente verschillende visies. Voorbeelden hiervan zijn de Visie Wonen in en om de Dorpen en de visie voor de Westrand. Ook deze visies dienen als basis voor een realistische inschatting van het aantal te bouwen woningen per jaar.

Om tot een evenwichtige planning te komen is aan de hand van projectplanningen bepaald welke locaties in welk jaar opgeleverd worden. Door goed te plannen is het streven dat de projecten gerealiseerd worden binnen de gestelde termijnen. Dit kan echter nooit helemaal gegarandeerd worden, omdat ruimtelijke projecten afhankelijk zijn van vele factoren. Veranderende marktsituaties en procedures bij de Raad van State zijn voorbeelden van factoren waar de gemeente weinig invloed op heeft, maar deze factoren leiden soms tot jarenlange vertraging. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden.

In 2025 verwachten we een kleine groei in de realisatie van woningen ten opzichte van 2024. Met de realisatie de voormalige Van Gorp locatie (Kader), Beekkwartier Fase 1 en Vierter Fase 1 en de afronding van de Josephwijk wordt in de gemeente een gedifferentieerd aanbod gerealiseerd in 2025.



Figuur 5: Woningbouwprogrammering 2024-2040

In 2025 zullen onder andere de volgende grote bouwprojecten starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden: Vlietkwartier Fase 1 en 2, Aquavista, Vallei de Brink en de voormalige V&D-locatie. De verwachting is dat zowel de grootte van als het aantal projecten dat in 2026 en 2027 gerealiseerd zal worden zal groeien. Hiermee wordt de beoogde versnelling ingezet. Het doel is om na deze eerste versnelling de productie op hoog niveau door te laten draaien waarmee de beoogde versnelling een realiteit moet worden. Alleen dan kan geconcludeerd worden dat de hink waar in 2024 mee gestart wordt leidt tot de stappen die we moeten zetten richting de kwaliteitssprong.

Bijlagen

2.1. Nationale Woon- en bouwagenda en de Woontop

Actueel rijksbeleid en deze Woondeal vragen om een kritische blik op zowel lokaal als regionaal woonbeleid. Voor alle gemeenten zal het een uitdaging zijn om concrete bijdrage te leveren aan de regionale en landelijke woonopgaven, in het bijzonder ten aanzien van betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeenten zetten zich ervoor in om, in lijn met de Nationale prestatieafspraken voor voldoende steun en locaties te zorgen om de afgesproken aantallen betaalbare woningen (al dan niet voor aandachtsgroepen) daadwerkelijk te realiseren.

Eind 2024 heeft de Nationale Woontop plaatsgevonden. Tijdens deze Woontop is een belangrijke overeenkomst ondertekend door minister-president Dick Schoof en Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Mona Keijzer. De overeenkomst, mede ondertekend door burgemeester Hamming namens 20 gebieden binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, markeert een grote stimulans voor de uitbreiding van de woningvoorraad in onze focuswijken.

De gemeente Roosendaal ziet kans om tot 2030 zo'n 2700 woningen te realiseren. Met een impuls vanuit het Rijk kunnen er 800 woningen versneld gerealiseerd worden. De alliantiepartijen hebben daarom afspraken gemaakt om te komen tot een bijdrage vanuit het Rijk van meer dan 30 miljoen euro. Naast de impuls voor de korte termijn stelt de deal de gemeente in staat op de middellange termijn nog eens 1900 woningen extra te realiseren.

De afspraken binnen de Woontop zijn onderdeel van een ruime lobby van de gemeente Roosendaal om tot de juiste subsidies voor woningbouw(versnelling) te komen. Om de benodigde investeringen te doen voert Roosendaal actief beleid om subsidies op regionaal, landelijk en Europees niveau in te zetten.

2.2. Regionale Woondeal

In 2023 hebben het Rijk de provincie Noord-Brabant en de gemeenten in de regio West-Brabant West een Woondeal gesloten. De Woondeal is een set aan afspraken tussen bovengenoemde partijen die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. De Woondeal gaat over de periode tot en met 2030.

De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht vormen samen de stedelijke regio West-Brabant West. Als gezamenlijke regio is het onze intentie maximaal bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort, passend bij onze regio. Belangrijke speerpunten zijn het versnellen van de woningbouwplannen, de uitbreiding van het aantal betaalbare woningen en overige woningbouwopgaven voor aandachtsgroepen, zoals levensloopbestendige woningen voor ouderen. In deze opgaven zijn de woningbouwcorporaties binnen de regio belangrijke partners. Het betreffen de woningcorporaties Stadlander, Alwel, Thuisvester, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier.

In de Woondeal maken gemeenten afspraken over de minimale woningbouwopgave tot en met 2030, die zij in samenwerking met corporaties en marktpartijen willen realiseren. De ambitie van het Rijk voor deze opgave is bijgesteld van 900.000 woningen naar 981.000 woningen. Hierin is het uitgangspunt dat de nieuw te bouwen woningen bestaan uit 2/3 betaalbare woningen.

Vanuit het Rijk wordt met de nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting verwacht dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur in hun woonvoorraad in hun nieuwbouwplannen een hoger percentage sociale huur gaan opnemen dan zij nu in de bestaande voorraad hebben. Uiteindelijk moet in de regio voldoende sociale huur gebouwd worden om aan de vraag te voldoen. Daarom is in de Woondeal afgesproken dat bij projecten met 20 woningen of meer er 30% sociale huur gerealiseerd moet worden. Hier kan alleen gemotiveerd van afgeweken worden.

Naast aantallen woningen bevat de Woondeal ook wederkerige afspraken tussen de tekenende partijen, die het ons mogelijk maken om essentiële woningbouwlocaties, de zogenaamde sleutelprojecten, tot stand te brengen. Het gaat om de grotere projecten die op korte termijn tot uitvoering kunnen worden gebracht en die wat betreft betaalbaarheid bijdragen aan de uitgangspunten van het Rijk. Omdat de sleutelprojecten grotendeels bestaande plannen zijn, voldoen deze plannen niet altijd aan alle

uitgangspunten, in het kader van de versnelling worden deze plannen zoveel mogelijk tot realisatie gebracht in plaats van aangepast. Nadrukkelijk wordt gezocht naar de wederkerigheid vanuit het Rijk bij het maken van afspraken hierover en zijn per sleutelproject de kritische succesfactoren in beeld gebracht.

2.3. Omgevingsvisie

Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een ‘verbonden gemeente’. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. In de toekomst is goed wonen een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Roosendaal is een aantrekkelijke en gezonde woonstad voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu. De buurten en dorpen zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig en veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit. Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaat-adaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie. De omgevingsvisie is op 1 december 2022 door de Gemeenteraad vastgesteld.

2.4. Van Woonagenda naar Woonvisie

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke inwoner, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Doorstroming, Differentiatie en Duurzaamheid zijn de drie speerpunten waar de woonagenda 2021-2025 invulling aan geeft. Deze 3 D's vormen dan ook een belangrijke basis bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven voor deze woningbouwprogrammering. Met deze speerpunten kan o.a. worden gestuurd op een gewenste vitale mix in buurten en dorpen en een kwalitatief goede en duurzame woningvoorraad en woonomgeving. De woonagenda 2022-2025 is op 24 november 2021 vastgesteld.

In 2025 stelt de gemeente een nieuwe woonvisie op vanuit een integrale benadering. Hierin zal vooruitgelopen worden op de nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting en wordt een Volkshuisvestingsprogramma onderdeel van de nieuwe Woonvisie.

2.5. Woonzorgvisie

Het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen loopt door de toekomstige vergrijzing niet gelijk op met de vraag. In de woonzorgvisie 2021 zijn kaders opgenomen die bijdragen aan een inclusievere leefomgeving voor inwoners. Hierbij wordt ingezoomd op de aanwezigheid van voldoende geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen om een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden. De woonzorgvisie maakt integraal deel uit van ons woonbeleid. Bij woningbouwplannen is er een kader opgesteld om woningbouwplannen waar zorg onderdeel van is te beoordelen op basis van de woonzorgvisie.

Daarnaast wordt in 2025 een Regionale Woonzorgvisie opgeleverd waarin de regionale opgave op dit gebied in kaart wordt gebracht. Deze visie bestaat uit een analyse waarin ook de lokale opgave van Roosendaal onderzocht is.

2.6. Gebiedsvisies

In 2023 is begonnen met het opstellen van verschillende integrale visies van gebieden in de gemeente Roosendaal. Deze visies schetsen wat de mogelijkheden zijn om het gebied ruimtelijk in te richten en geeft duidelijke kaders waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gebiedsvisies kunnen door hun kaders zorgen voor duidelijke verwachtingen richting marktpartijen en vertalen ambities van de gemeente naar een gebied. In 2024 zijn gebiedsvisies voor de Groene Kamers en Westrand opgeleverd. In 2025 verwacht de gemeente gebiedsvisies voor de Laan van Brabant en Kalsdonk op te leveren.

3. Prioriteiten

3.1. Binnenstedelijke Ontwikkeling

De plannen in de gemeente Roosendaal laten de ambities van de gemeente voor binnenstedelijke ontwikkeling op vele verschillende plekken in de stad en dorpen van de gemeente Roosendaal zien.

ROOS

Het ontwikkelprogramma Roos is een visie op de integrale ontwikkeling van projecten in het centrumgebied die met elkaar verbonden zijn door het openbare gebied. Onderdeel van deze binnenstedelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grootschalige projecten Laan van Brabant, en Spoor C. Deze verschillende woningbouwontwikkelingen zijn terug te vinden in het uitvoeringsprogramma ROOS en op sommige plekken zijn de eerste woningen opgeleverd.

Spoorzone

De gemeente werkt aan de stedelijke ontwikkeling van de Spoorzone. De eerste ontwikkeling die hier plaatsvindt is het Stationskwartier. Daarnaast is de gemeente met onder andere ProRail, het Rijk en de provincie in overleg over een versmalling van de spoorbundel om woningbouw te realiseren in de Spoorzone.

Westrand

Voor de Westrand is in 2024 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Deze gebiedsvisie wordt in 2025 uitgewerkt op projectniveau. Voor de ontwikkellocaties BDO, Liebau, Permekeplein en Hart van de Wijk is de gemeente met belanghebbenden met planvorming gestart. De integrale benadering vanuit de gebiedsvisie moet leiden tot een versterking van de woonkwaliteit en leefomgeving door het toevoegen van woningen en investeringen in het openbaar gebied.

NPR

Naast de kwantitatieve opgave kent Roosendaal ook een grote kwalitatieve opgave. Hiervan is het versterken van de veerkracht in het Nationaal Programma Roosendaal een hoofdoggave. Woningbouwontwikkelingen in en rond het NPR moeten zorgen voor een versterking van de veerkracht en leefbaarheid in de wijken. Daarbij wordt binnen het NPR niet alleen naar nieuwbouw gekeken op woningbouwgebied, maar er ligt ook een sterke focus op het verduurzamen van de bestaande voorraad.

3.2. Woningbouw in de dorpen en de buurtschappen

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad unaniem de motie 'Aanbreiding bij de dorpen' aangenomen. Om de mogelijkheden voor woningbouw in de dorpen en de effecten daarvan in beeld te krijgen presenteert het college in de eerste helft van 2025 de visie Wonen in en om de Dorpen. Deze visie brengt nieuwe en bestaande zoekgebieden in beeld waar woningbouw op termijn plaats zou kunnen vinden. De visie Wonen in en om de Dorpen moet een gedragen beeld geven waarin integraal afgewogen wordt welke ontwikkelingen de gemeente in de toekomst aannemelijk acht.

4. Woningbouwbehoeften

4.1. Wonen en zorg.

Ouderen van nu en in de toekomst zullen steeds langer zelfstandig thuis wonen. De huidige woningvoorraad is nog onvoldoende toegerust op de behoefte van ouderen. Bovendien vraagt het langer thuis wonen van ouderen ook om toegankelijke zorg en voorzieningen in de directe woonomgeving.

In de woningbouwprogrammering zijn al diverse woningbouwontwikkelingen opgenomen die voorzien in de woonbehoefte van senioren; de vertaling van de lokale en regionale woonzorganalyse zal met name in de komende jaren een rol gaan spelen bij woningbouwconcepten. Deze vertaling moet verplicht opgenomen worden in het Volkshuisvestelingsprogramma/Woonvisie die het college eind 2025 wil opleveren.

4.2. Sociale (huur)woningen.

Ook woningbouwcorporaties onderschrijven de ambitie om een versnellingsopgave te realiseren en willen (sociale) huurwoningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad. Met de transformatie van de Josephwijk en de realisatie van Flaviadonk en de Jacobus Vosstraat zijn het afgelopen jaar nieuwe sociale huurwoningen in Roosendaal toegevoegd.

Om deze versnelling te realiseren werken Alwel en de gemeente aan een gedeelde woonstrategie. In deze strategie maken we afspraken om de veerkracht in wijken te versterken en extra sociale huurwoningen te realiseren. Hierbij zet de gemeente in samenspraak met de woningbouwcorporaties in op het realiseren van gedifferentieerde wijken. Bij nieuwe ontwikkelingen van meer dan 20 woningen houdt de gemeente vast aan de verdeling van minimaal 30 procent sociaal, 40 procent middenhuur of betaalbare koop en 30 procent duur. In wijken waar een significante afwijking van 30% sociaal is streven betrokken partijen (gemeenten, woningcorporaties, HuurdersAdviesraad) naar het beter in balans brengen van de woningvoorraad. Hier kan op projectniveau afgeweken worden van de normen. Daarbij is het slopen van bestaande woningen en het terugbouwen van een ander type woning een mogelijkheid. In wijken waar nu een laag percentage sociale huurwoningen aanwezig is zal gekeken worden naar extra toevoeging van sociale huurwoningen.

In 2025 wordt de transformatie van de Josephwijk afgerond. Ook wordt gestart met de ontwikkeling in Stadsoevers in het project Beekhof, worden woningen ontwikkeld aan de Genestetlaan en Brugstraat en wordt verder gewerkt aan locaties aan de Philipslaan, Permekeplein, Bovendonk en de Coulissen.

Naast uitbreiding van het aantal woningen zetten de corporaties zich in op transformatie van het huidige woningbezit. Door de groei van 1-2 persoons huishoudens is er meer behoefte aan kleine woningen, terwijl de corporatiewoningen momenteel voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. Daarom verkennen Alwel en de gemeente mogelijkheden om woningen te splitsen en kijkt de gemeente met Alwel naar nieuwe woonvormen zoals een Friends-contract.

Bovenstaande maatregelen moeten ervoor zorgen dat de wachttijd van sociale huurwoningen wordt teruggedrongen.

4.3. Bijzondere woonvormen

Nieuwe woonvormen zoals Tiny-houses, earthships, nano huisjes, geclusterde woonvormen, meergeneratiewonen, hofjes, groepswonen, woonzorgconcepten, flexwonen (spoedzoekers) en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) nemen aan populariteit toe en worden als alternatief gezien voor een reguliere woning. In de woonagenda is vastgesteld dat op de Roosendaalse woningmarkt ruimte wordt geboden voor deze nieuwe woonconcepten. Inmiddels zijn diverse initiatieven bekend gemaakt en wordt met initiatiefnemers gezocht naar beschikbare en geschikte locaties binnen de gemeente. Zo wordt er in de dorpen naar ruimte gezocht voor initiatieven en is in de Groene Kamers ruimte om bijzondere woonvormen te realiseren.

4.4. Woonwensen jongeren/starters en studenten.

De situatie voor jongeren en starters op de woningmarkt is in 2023 nog steeds erg lastig. Ook in 2024 blijft deze moeilijke situatie zich voordoen. Deze groep te maken met lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning, met hoge prijzen van koopwoningen, en een sterk gestegen rente. De starterslening is daarom nog steeds van kracht in de gemeente Roosendaal.

Met deze woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar het op gang brengen van doorstroming op de Roosendaalse woningmarkt, zodat er meer kansen ontstaan voor o.a. jongeren, starters en studenten. Ook bij nieuwbouwontwikkelingen worden kansen voor deze doelgroep benut door specifiek in te spelen op de woonwensen van de doelgroep.

5. Uitgangspunten en beleidskeuzes.

5.1. Prognoses

De woningbouwprogrammering neemt de provinciale prognoses van 2024 als uitgangspunt en houdt rekening met de gestelde ambities in het Collegeprogrammering 2022-2026. (Sub)regionale afspraken zijn vastgelegd in de regionale woondeal West-Brabant West.

Het provinciale onderzoek naar de woningbouwontwikkeling en de groeiprognozes kan geraadpleegd worden op de provinciale website <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>.

5.2. Jaarlijkse actualisering

Door de woningbouwprogrammering elk jaar te actualiseren wordt voorkomen dat niet uitgevoerde zachte woningbouwplannen langdurig op de programmeringslijst blijven staan. Voorkomen dient te worden dat niet-gebruikte ontwikkelruimte de woningbouwprogrammering “vervuilt”. De woningbouwprogrammering voorziet in de totale woningbouwpotentie binnen de Gemeente Roosendaal. Dit betekent niet dat de gemeente meteen woningbouw voorziet op deze locaties. Bij verschillende locaties dient er eerst afstemming met andere bestuurslagen en besluitvorming plaats te vinden voordat hier woningbouw mogelijk kan worden.

5.3. Basis voor monitoring en bijsturing

Jaarlijks wordt bijgehouden hoeveel woningen worden opgeleverd, hoeveel woningen in aanbouw zijn genomen, of er woningbouwontwikkelingen worden geschrapt of juist worden toegevoegd. Zo wordt duidelijk of de woningbouwprogrammering bijsturing behoeft en er ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van de Woondeal West-Brabant is gestart met een regionale woningbouwmonitoring. Hierdoor kunnen woningbouwplannen ook op regionaal gebied op elkaar afgestemd worden.

De gemeente Roosendaal heeft een eigen monitoring ontwikkeld die de strategische sturing op woningbouwaantallen mogelijk maakt. Deze monitoring brengt gedurende het jaar in beeld of de realisatie in lijn is met de vastgestelde prognose, hoeveel woningen in aanbouw zijn en hoeveel vergunningen zijn verleend. Door deze werkwijze ontstaan er meer mogelijkheden voor ingrijpen als de prognose niet gehaald dreigt te worden.

5.4. Bepaling harde, zachte en flexibele plannen

In de woningbouwprogrammering worden harde plannen en zachte plannen onderscheiden. Harde plannen zijn plannen waar al toezeggingen voor vastliggen en/of die in bestemmingsplannen/omgevingsplannen zijn vastgelegd. Zachte plannen zijn plannen waar nog geen toezeggingen of bestemmingsplannen/omgevingsplannen voor vastliggen.

5.5. Toevoegen van initiatieven

Uiteraard wordt prioriteit gegeven aan ontwikkeling van woningbouwinitiatieven die zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. Indien er tussentijds kansrijke woningbouwinitiatieven worden ingediend, geldt hiervoor een aantal algemene toetsingscriteria en kan het initiatief mogelijk bij het actualiseren van het woningbouwprogramma aan de lijst van locaties worden toegevoegd.

- a. De harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma bedraagt niet meer dan 70% van de totale geprogrammeerde capaciteit.
- b. Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op differentiatie in dorpen en buurten.
- c. De komende jaren wordt de productie opgehoogd om tegemoet te komen aan de dynamiek op de woningmarkt.

- d. Nieuwbouwiniciatieven moeten waarde toevoegen aan de leefbaarheid van de betreffende omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- e. Het nieuwbouwprogramma moet strategisch worden ingezet, met sturing op de toekomstige voorraad. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen zodat de toevoeging van gewenste/noodzakelijke kwaliteit is.
- f. In de woningbouwprogrammering wordt sterk ingezet op nieuwe woon(zorg)producten voor de doelgroep ouderen.
- g. Locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de relevante criteria.
- h. Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.

6. Aandachtspunten

6.2. Stikstof en Energie

De stikstofproblematiek is een belangrijk aandachtspunt bij het tijdig realiseren van de (woningbouw) ambitie. Een goede aanpak van de stikstofproblematiek is sterk randvoorwaardelijk voor de realisatie van woningen. Rechtstreeks ten behoeve van de bouw van woningen maar ook 'indirect' als bijvoorbeeld reeds afgesproken mobiliteitsmaatregelen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de bereikbaarheid van nieuwe woningen slechter wordt. De uitspraken van de Raad van State in december 2024 kunnen ook in Roosendaal gevolgen hebben voor de voortgang van (woningbouw)projecten.

Beschikbaarheid van energie: het huidige energiesysteem loopt nu al tegen haar grenzen aan. Voorsnog is er voor de woningbouwopgave voldoende aansluitcapaciteit gereserveerd, maar bijvoorbeeld niet voor de benodigde voorzieningen. In de toekomst lijkt de capaciteit ook in de woningbouw te gaan knellen.

6.3. Marktsituatie

De marktsituatie op de koop- en huurmarkt is het afgelopen jaar stevig veranderd. Door een combinatie van stijgende bouwprizen en een stijgende rente zijn zowel woningen als hypotheeklen duurder geworden. Het is daardoor voor een grote groep mensen lastig geworden om geschikte woonruimte te vinden. Daarnaast lopen ontwikkelaars en bouwers tegen stijgende kosten aan dat de bouw van nieuwbouwwoningen fors duurder maakt.

6.4. Parkeren

De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om een integrale benadering toe te passen op de ontwikkeling van de stad. Het bouwen van een woning staat niet op zichzelf. Vele andere factoren zijn van invloed op de mogelijkheden die er zijn om woningen in het bestaande gebied toe te voegen. Vanwege de vele binnenstedelijke plannen in de stad Roosendaal is het belangrijk om de parkeerbehoefte integraal af te wegen bij de programmering.

7. Versnelling Woningbouwopgave

7.1 Samen versnellen

Samen met alle partners verkent de gemeente de mogelijkheden om te versnellen. Hiervoor onderhoudt de gemeente nauw contact met ontwikkelaars en woningcorporaties. Regionaal is binnen de Woondealregio West Brabant een Nieuwe Werkwijze Versnelling opgesteld door de deelnemers van de regionale versnellingstafel. Aan deze werkwijze hebben gemeenten, Rijk, provincie, woningcorporaties en ontwikkelaars gezamenlijk gewerkt. Het doel is om in 2025 de eerste projecten volgens deze werkwijze te ontwikkelen.

In de Versnellingsagenda zal een plan van aanpak gepresenteerd worden waarmee de woningbouwproductie in Roosendaal opgeschaald kan worden.

De gemeente Roosendaal is via verschillende overleggen in gesprek met lokale, regionale en landelijke ontwikkelaars en de woningcorporaties Alwel en Stadlander. Door nauw samen te werken met de markt en corporatie wil de gemeente kansen die er liggen grijpen en vertraging binnen projecten voorkomen.

7.2 Grondbeleid

De gemeente Roosendaal hanteert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat het grondbeleid van de gemeente gedifferentieerd ingezet kan worden. De grote ambities van het collegeprogramma heeft als gevolg dat de gemeente regie moet pakken en stuurt op resultaat. Dit kan leiden tot actief grondbeleid, zoals bij verschillende ontwikkelingen nu ook gehanteerd wordt, maar het is ook noodzakelijk om samenwerking te bestendigen met marktpartijen en woningcorporaties. In de actualisatie van het grondbeleid volgt hier meer informatie over.

7.3 Huisvestingsverordening & Leegstandsverordening

Eind 2023 is de Huisvestingsverordening ingevoerd in de gemeente Roosendaal. De Huisvestingsverordening heeft niet als doel versnelling van de nieuwbouwopgave, maar kan zorgen voor meer beschikbare woonruimte in de bestaande voorraad. Doel van de huisvestingsverordening is om onttrekking en omzetting van koopwoningen tegen te gaan, zodat meer betaalbare woningen beschikbaar blijven voor de koopmarkt. Zelfbewoning wordt hiermee bevorderd en leefbaarheid wordt verbeterd.

In 2024 hebben we een Leegstandsverordening opgesteld om de problematiek rond langdurig leegstaande panden in het gebied van 't Oude Centrum aan te pakken. Hierdoor versterken we de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel van inwoners en ondernemers en kan deze verordening bijdragen om de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten.

7.4 Omgevings- en Regiekamer

De gemeente Roosendaal hanteert sinds medio 2023 een nieuwe werkwijze voor nieuwe initiatieven op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Met de introductie van de Omgevings- en Regiekamer wordt er op integrale wijze advies uitgegeven op de binnenkomende initiatieven. Door deze werkwijze te implementeren is het advies richting de initiatiefnemer sneller uitgegeven en integraal geanalyseerd. Dit maakt de adviezen duidelijker voor de initiatiefnemer. De adviezen worden integraal opgesteld vanuit de gedachte van 'werken onder de Omgevingswet'. Dit betekent dat een advies in principe altijd gegeven wordt vanuit de 'ja, mits' gedachte en de gemeente denkt in mogelijkheden. Door met deze werkwijze aan de voorkant een integraal advies af te geven kan verderop in het proces tijd gewonnen worden en wordt een versnelling gerealiseerd.

8. Vastgoedportefeuille Gemeente Roosendaal in relatie tot Woningbouwprogrammering

In dit hoofdstuk is de lijst van gemeentelijk vastgoed toegevoegd. Bij het gemeentelijk vastgoed waar transformatie naar woningen potentie heeft is de gemeente actief bezig met de mogelijkheden voor transformatie. Vanuit het Volkshuisvestingsfonds heeft de gemeente gelden verkregen voor het versterken van de kwaliteit van de Hoogstraat, Brugstraat en Molenstraat, onder andere door het transformeren van panden.

Buiten het gemeentelijk vastgoed om faciliteert de gemeente waar mogelijk transformatie van bestaande panden naar woningen. Hierbij wordt een integrale keuze gemaakt waarin onderwerpen als parkeren, klimaat en leefbaarheid een belangrijke rol spelen.

VASTGOEDPORTEFEUILLE GEMEENTE ROOSENDAAL					
ALGEMENE OBJECT INFORMATIE			GEBRUIK		
STRAATNAAM	HNR	Toev	EIGENAAR	FUNCTIE	IN WONINGBOUWPROGRAMMERING
Ambrozijsberg	202		Gemeente Roosendaal	Kinderboerderij	
Amerikalaan	10	c	Gemeente Roosendaal	Molen	
Azaleastraat	1		Gemeente Roosendaal	Sloop/nieuwbouw (in voorbereiding)	X
Beeklaan 10	10		Gemeente Roosendaal	Scouting	
Bloemenmarkt	12		Gemeente Roosendaal	Marktconsultatie	
Bovendonk	111		Gemeente Roosendaal	Cultuurhuis	
Bovendonk	115		Gemeente Roosendaal	Sloop/nieuwbouw (in voorbereiding)	X
Buijensstraat	14		Gemeente Roosendaal	Sport	
Burgerhoutsestraat	23		Gemeente Roosendaal	Cultuur	
Commandobaan	6		Gemeente Roosendaal	Sportthal	
De Stok	1		Gemeente Roosendaal	zwembad	
Dorpsstraat	26	a	Gemeente Roosendaal	Opknappen	
Dorpsstraat	26		Gemeente Roosendaal	Molen	
Dunantstraat	80		Gemeente Roosendaal	Sloop is gestart	
Edisonstraat	55		Gemeente Roosendaal	zelfredzaamheid	
Gastelseweg	31, 33A, 35, 35A		Gemeente Roosendaal	Ontwikkelportefeuille	
Gewenten	40		Gemeente Roosendaal	Bedrijfsvoering	
Gezellelaan	45		Gemeente Roosendaal	Buurthuis	
Gezellelaan	11		Gemeente Roosendaal	Sloop (herontwikkeling)	X
Herelsestraat	102-108		Gemeente Roosendaal	Sportthal	
J. Vermeerlaan	198-200		Gemeente Roosendaal	-	
Jadedijk	11		Gemeente Roosendaal	gymzaal	
Kadeplein, voormalig EKP	2		Gemeente Roosendaal	Tijdelijk verhuurd aan De Kring	X
Kloosterstraat	15		Gemeente Roosendaal	Sloop	
Kloosterstraat Wouw	19	b	Gemeente Roosendaal	Buurthuis	
Kloosterstraat Wouw	21		Gemeente Roosendaal	Buurthuis	
Kuisel	23		Gemeente Roosendaal	bouwclubs stichting Cabot	
Laan van Brabant	60-64		Gemeente Roosendaal	Gemeentelijke portefeuille	
Laan van Brabant	16		Gemeente Roosendaal	Brandweer	X
Leemstraat	6		Gemeente Roosendaal	-	
Lindenburg	84		Gemeente Roosendaal	Stichting WijZijn	
Markt	1		Gemeente Roosendaal	Oude Raadhuis	
Markt	2		Gemeente Roosendaal	Toren	
Mill Hillplein	1		Gemeente Roosendaal	Huisvesting Avans en Oekrainers	
Molensingel Wouw	38		Gemeente Roosendaal	Sportthal	
Molenstraat	2		Gemeente Roosendaal	Tongerlo	
Nieuwe Markt	49		Gemeente Roosendaal	Paviljoen	
Nispenseweg	5	c	Gemeente Roosendaal	Clubhuis Rugby	
Nispenseweg	1		Gemeente Roosendaal	Sport BSC	
Nispenseweg	3		Gemeente Roosendaal	Sportcomplex	
Oostelijke Havendijk	13a		Gemeente Roosendaal	Sloop tbv Vlietpark	X
Rector Hellemonstraat	3		Gemeente Roosendaal	De Vlindertuin	
Rodenbachlaan	31		Gemeente Roosendaal	Sloop	
Roselaarplein	9, 10, 11, 12, 13		Gemeente Roosendaal	Tijdelijk verhuurd	X
Sportstraat	17	a	Gemeente Roosendaal	Sportvoorzieningen	
Sportstraat	73	a	Gemeente Roosendaal	Wielerevolutie	
Sportstraat	17	a	Gemeente Roosendaal	Sportvoorzieningen	
Stadserf	1		Gemeente Roosendaal	Bedrijfsvoering	
Tolbergcentrum	180		Gemeente Roosendaal	gymzaal	
Vincentiusstraat	3A-7		Gemeente Roosendaal	BVR Mariadal	X
Westelijke havendijk	10, 10a, 11, 11a, 12, 12a, 13		Gemeente Roosendaal	Sloop tbv Stadsoevers	X
Willem Elschotlaan	41		Gemeente Roosendaal	Molen	

WONINGBOUWPROGRAMMERING 2025			ligging		woningen	fasering							
Naam	CBS wijk	Bestemmingsplan	maximale plancapaciteit	woningen 2025-2026	2025	2026	2027	2028	2029-2031	2032-2040			
Heerle													
Heerle (De Bamerse Fase 3)	12 Heerle	Heerle	0-20						X		POC		
Heerle Torenbos	12 Heerle	Heerle	21-50						X		POC		
Heerle Zuid	12 Heerle	Heerle	51-100							X	POC		
Beukenstraat 3	12 Heerle	Heerle	0-20	X		X					POC		
Heerlestraat 124 (Maalderij)	12 Heerle	Heerle	0-20	X				X			PLV		
Heerlestraat 95	12 Heerle	Heerle	0-20	X		X					ONH		
Moerstraten													
Moerstraten (Gebrande Hoef Fase 3)	13 Moerstraten	Gebrande Hoef	0-20					X			POC		
Moerstraten (Gebrande Hoef Fase 4)	13 Moerstraten	Gebrande Hoef	0-20							X	POC		
Moerstraten 112-114	13 Moerstraten	Gebrande Hoef	0-20						X		POC		
Nispen													
Klokbegijnstraat (Nispen)	10 Nispen	Nispen	0-20	X		X					ONH		
Essenseweg (Nispen)	10 Nispen	Nispen	0-20					X			POC		
De Lind - Dorpsstraat	10 Nispen	Nispen	0-20						X		POC		
Nispa Buurthuis	10 Nispen	Nispen	0-20					X			PLV		
Nispen (CPO)	10 Nispen	Nispen	21-50						X		PLV		
Rosendool													
Centrum													
Dr. Braberstraat V&D (Centrum West)	00 Centrum	Binnenstad	151 en meer				X				ONH		
Dr Braberstraat (Van Oorschot)	00 Centrum	Binnenstad	21-50	X	X						ONH		
Roselaarplein (Centrum West)	00 Centrum	Binnenstad	51-100						X		POC		
Laan van Limburg 1 (NG)	00 Centrum	Binnenstad	0-20	X		X					ONH		
Laan van Brabant R.O.O.S. (Centrum West)	00 Centrum	Binnenstad	151 en meer						X	X	PLV		
Markt 41	00 Centrum	Binnenstad	0-20	X		X					OTW		
Markt 79-81 (ABN AMRO) (Centrum West)	00 Centrum	Binnenstad	0-20			X	X				POC		
Raadhuisstraat 42 (Jan Snel)	00 Centrum	Binnenstad	0-20	X		X					ONH		
Laan van Limburg 16	00 Centrum	Binnenstad	21-50						X		PLV		
Inbreiding													
Riggelaar	00 Centrum	Binnenstad	51-100						X		POC		
Hendrik Gerard Dirckxstraat 25	00 Centrum	Binnenstad	0-20	X		X					ONH		
Mariala	00 Centrum	Centrum-Noord	101-150					X	X		ONH		
Nispenstraat 76	00 Centrum	Vrouwenhof	0-20	X				X			PLV		
Meldoorlaan 4 (pand Alweil)	00 Centrum	Vrouwenhof	21-50								PLV		
Beethovevlaan (vm. AH + Opel garage)	01 Oost	Fatima	51-100						X		PLV		
Dr. Schaepmanlaan (vm Fatimakerk)	01 Oost	Fatima	51-100							X	PLV		
Spoorstraat 240-250 (Cloetta parkeerplaats)	02 Noord	Kalsdonk	0-20							X	POC		
Charitas Klooster (Waterstraat)	02 Noord	Kalsdonk	101-150	X	X	X					ONH		
Aldi Philipplaan 63/63a	02 Noord	Kalsdonk	21-50				X				PLV		
Hoogstraat 126 Curlo	02 Noord	Kalsdonk	21-50							X	POC		
Brugstraat 26	01 Oost	Kalsdonk	0-20	X	X						OTW		
Vlietpark_EKP	03 West	Stadsboevers	51-100				X				PLV		
Vlietblok Noord	03 West	Stadsboevers	101-150					X	X		ONH		
Vlietkwartier Fase 1	03 West	Stadsboevers	0-20	X		X					ONH		
Vlietkwartier Fase 2	03 West	Stadsboevers	0-20	X		X					ONH		
Vlietkwartier Fase 3	03 West	Stadsboevers	0-20					X			ONH		
Zwaagat (Aquavista)	03 West	Stadsboevers	21-50	X		X					ONH		
Beekkwartier Fase 2	03 West	Stadsboevers	21-50	X	X						ONH		
Stadsboevers Noord-West (Beekhof)	03 West	Stadsboevers	51-100				X				ONH		
Van Gorp (Kader)	03 West	Westrand	21-50	X	X						ONH		
Wei van Boonen	03 West	Westrand	51-100				X		X		PLV		
BDO locatie	03 West	Westrand	151 en meer					X			PLV		
Bembrandtgracht/Lucasplein	03 West	Westrand	151 en meer						X	X	PLV		
Permekaplein	03 West	Westrand	51-100				X				PLV		
Wouwseweg (F58)	03 West	Westrand	21-50	X		X					OTW		
Wouwseweg 11 (bedrijfspand - zorg)	03 West	Westrand	0-20	X		X					PLV		
Liebaulocatie	03 West	Westrand	151 en meer						X		PLV		
Sint Theresiastraat 21	03 West	Westrand	0-20							X	POC		
Boulevard Antverpia	03 West	Westrand	0-20	X		X					ONH		
Vulke de Brink	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	151 en meer	X		X					ONH		
Pootlaan 80-84 (De Watermolen)	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	0-20						X		POC		
Genesteflaan 16	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	0-20	X	X						VST		
Gezellelaan 11-13	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	101-150						X		POC		
Kroeven Noord	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	151 en meer						X	X	POC		
Josephbuurt	01 Oost	Burgerhout	51-100	X	X						ONH		
Meldoorlaan (Josephschool)	01 Oost	Burgerhout	0-20						X		POC		
Valeriuslaan	04 Groot-Kroeven	Groot-Kroeven	0-20	X	X						ONH		
Norbartlaan 38	01 Oost	Burgerhout	51-100				X				BVS		
Boulevard 166 (Bogers install. techniek)	01 Oost	Burgerhout	21-50					X			PLV		
Voorstraat Azaleastraat	01 Oost	Burgerhout	101-150						X	X	PLV		
Bovendonk 115	05 Langdonk	Langdonk	151 en meer					X			PLV		
Takspui	06 Kortendijk	Kortendijk	51-100						X		POC		
Covelindijk (omgeving Bloemschevaert)	06 Kortendijk	Kortendijk	151 en meer							X	POC		
Diamntdijk	06 Kortendijk	Kortendijk	151 en meer							X	POC		
Herontwikkeling Zundertseweg Sportpark	06 Kortendijk	Kortendijk	51-100							X	POC		
Herontwikkeling KCT terrein	06 Kortendijk	Kortendijk	151 en meer							X	POC		
Overig: Woningssplitsingen Langdonk	05 Langdonk	Langdonk	0-20	X		X	X	X			POC		
Ziekenhuis / Bravis (huidige locatie)	07 Tolberg	Hulsdonk	151 en meer							X	POC		
Herontwikkeling sportpark Hulsdonk	07 Tolberg	Hulsdonk	151 en meer							X	POC		
Woonwagendstandplaatsen	NVT	NVT	0-20	X	X						POC		
Overig: Transformatie winkels en kantoren	NVT	NVT	51-100	X	X	X					POC		
Overig: Capaciteit binnen bpn	NVT	NVT	51-100	X	X	X					ONH		
ASB	NVT	NVT	151 en meer							X	POC		
De Groene Kamers	05 Langdonk	Langdonk	21-50				X				PLV		
Spoorzone													
Stationskwartier	01 Oost	Centrum-Noord	151 en meer						X	X	PLV		
Coullissen (Spoor C Fase 1)	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer			X	X	X			OTW		
Tribune (Spoor C Fase 2)	08 Industriegebieden	Borchwerf	101-150					X			PLV		
Toeschouwer (Spoor C Fase 3)	08 Industriegebieden	Borchwerf	101-150						X		PLV		
Spoorzone Spoor C2	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer					X	X		POC		
Spoorzone 'tennisbaan'	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer							X	POC		
Spoorzone 'Grondbank'	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer							X	POC		
Spoorzone Cloetta	02 Noord	Kalsdonk	151 en meer							X	POC		
Spoorzone Opstelspooren	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer							X	POC		
Spoorzone Behandelen en Opstellen	08 Industriegebieden	Borchwerf	151 en meer							X	POC		
stadrandzones													
Landerij Zuid	06 Kortendijk	Landerij	151 en meer							X	POC		
Willem Dreesweg West	07 Tolberg	Tolberg	101-150							X	POC		
WIG	08 Industriegebieden	Borchwerf	101-150							X	POC		
Welhoek II	07 Tolberg	Welhoek	151 en meer							X	POC		
Wouw													
Wouw (De Hoogt fase 2)	11 Wouw	Wouw	21-50	X		X					ONH		
Wouw (De Hoogt fase 3)	11 Wouw	Wouw	151 en meer					X	X		PLV		
Wouw (De Geerhoekgebied)	11 Wouw	Wouw	51-100						X		OTW		
Plantagebaan 44-56	11 Wouw	Wouw	0-20					X			POC		
Wouw Noord	11 Wouw	Wouw	21-50							X	POC		
Wouwse Plantage													
Plantagebaan Noord	11 Wouw	Wouw	0-20					X			POC		
Plantagebaan Zuid 1	11 Wouw	Wouw	0-20						X		PLV		
Plantagebaan Zuid 2	11 Wouw	Wouw	51-100						X	X	POC		
TOTAAL				886	285	599	643	1029	2185	10432			

Legenda	
POC	potentiele woningbouw capaciteit (=beterzacht)
PLV	woningbouw capaciteit in planologische voorbereiding (voortwerp)
OTW	woningbouw capaciteit in ontwerp bestemmings plannen / project besluit
VST	door Raad vastgestelde bestemmingsplannen (nog niet onherroepelijk)
ONH	woningbouw in onherroepelijke bestemmings plannen of project besluite
BVS	procedure in Raad van State