

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Inspreker 1	<p>Stel bouwkavels beschikbaar die</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximale perceeloppervlakte hebben van 300m² ; - een maximale vraagprijs hebben van €100.000,-; - enkel door starters kunnen worden aangekocht. <p>Er zijn te weinig starterswoningen en alternatieven zoals appartementen en Tiny houses zijn ook gelimiteerd. perceeloppervlakten zijn bijna nooit onder de 400m² en betaal je voor bestaande woningen de hoofdprijs. Daarom is zelfbouw is de oplossing!</p> <p>Graag zie ik deze aanvulling opgenomen worden in uw 'Woonvisie Halderberge 2021-2025'.</p>	<p>In onze concept woonvisie was al opgenomen dat we bij nieuwe woningbouwontwikkelingen streven naar 25% zelfbouw en bijzondere woonvormen. Hierbij hebben we zeker ook aandacht voor starters op de woningmarkt. Wij voegen dit expliciet toe aan onze woonvisie. Wij streven in de regel naar een mix in de grootte van kavels, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden bij een nieuwbouwontwikkeling. De kavel van de door u genoemde grootte kan al verkocht worden binnen het huidige grondprijsbeleid voor de door u genoemde prijs.</p>
Inspreker 2	<p>In de woonvisie is opgenomen: 'Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde in de dorpen en in (delen van) het buitengebied, onder voorwaarden (ja mits).</p> <p>Op dit punt wil inspreker graag de tekst anders geformuleerd zien om meer duidelijkheid en mogelijkheden te creëren.</p> <p>"Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige zelfbouw (collectieve wooninitiatieven) met meerwaarde in de dorpen en in (delen van) het buitengebied. Ja mits direct grenzend aan de bebouwde kom of binnen max. een straal van 150m aan de bebouwde kom."</p>	<p>De ruimte voor maatwerk in het buitengebied laten we echt maatwerk zijn door een beoordeling per locatie met bij die locatie passende voorwaarden. Sommige locaties binnen 150 meter van de bebouwde kom lenen zich wel voor woningbouw (al dan niet zelfbouw) andere locaties binnen deze 150 meter niet. Factoren zoals aanwezige (vrijgekomen) agrarische bebouwing, aanwezigheid van hindercirkels bij nog bestaande (agrarische) bedrijven en aanwezige lintbebouwing in de omgeving spelen onder andere een rol bij de beoordeling of kleinschalige, collectieve woonvormen in het buitengebied inpasbaar zijn. Daarom kunnen we de maatvoering van 150 meter rondom de aanwezige komgrenzen niet opnemen in de woonvisie.</p>
Inspreker 3	<p>Wij vinden de noodzaak voor nieuwe staanplaatsen i.v.m. plaatsen te kort op het woonwagencamp in Hoeven. We hebben namelijk het dubbele nodig. Wij willen graag een duidelijker beeld van wat het plan is voor het woonwagencamp in Hoeven. Als het ware een gedetailleerd plan.</p>	<p>In de huidige woonvisie is uitbreiding van woonwagencampplaatsen niet mogelijk. In de nieuwe woonvisie kondigen we aan om dit per locatie of dorp te onderzoeken. Dit staat op de planning voor 2021-2022, na vaststelling van het nieuwe beleid door de gemeenteraad. Wij kunnen nu al aangeven dat er in Hoeven geen fysieke ruimte is voor het verdubbelen van de oppervlakte van het woonwagencamp.</p>
Inspreker 4	<p>Binnen de bebouwde kom van Hoeven, direct tegen de dorpskern aan, ligt aan de</p>	<p>Uw concept voor de nieuwe woonwijk spreekt ons qua concept zeer aan. In de woonvisie wordt het woonbeleid benoemd, maar wordt niet over</p>

	<p>Palingstraat een perceel van 3,1 hectare landbouwgrond.</p> <p>Gezien de grootte en de ligging komen we graag – in samenwerking met de gemeente, omwonenden en andere inwoners van Hoeven – tot een plan dat een positief effect heeft op de gemeente Halderberge. Waar een prettige, veilige en groene leefomgeving kan worden gecreëerd. Mogelijk door het creëren van woonhofjes rondom zelfvoorzienende langbouw en aandacht voor energieopwekking en klimaatadaptatie. Inspreker wil graag een handreiking bieden voor een gesprek over deze locatie.</p>	<p>specifieke uitbreidingslocaties gesproken. De woonvisie kan gebruikt worden om later afwegingen voor nieuwbouw te laten plaatsvinden.</p> <p>Bij deze afweging wordt gekeken naar het bestemmingsplan buitengebied, de interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant en een beoordeling van de locatie zelf. De locatie ligt in het buitengebied, waardoor woningbouw in beperkte mate is toegestaan. Voor uw locatie zien we geen directe mogelijkheden voor het door u genoemde woonwijkje. Mocht u uw concept en een ontwikkeling op een andere locatie wensen, gaan we daarover graag met u in gesprek.</p>
<p>Inspreker 5</p>	<p>Inspreker vraagt naar de mogelijkheden voor het realiseren van nog 2 nieuw te bouwen seniorenwoningen op een locatie aan de Barteweg te Oud-Gastel.</p> <p>Inspreker vraagt ook aandacht dat ouderen ook buitenaf willen wonen.</p>	<p>In de woonvisie worden geen concrete locaties genoemd voor uitbreiding. Wij hebben wel gekeken of woningbouw op dit perceel mogelijk is. Gelet op de geldende milieunormen vanuit het naastgelegen bedrijventerrein, lijkt dit lastig te realiseren. Om met zekerheid te kunnen beoordelen of woningbouw haalbaar is op deze specifieke locatie dient hiervoor extra onderzoek gedaan te worden. Mocht u dit verder willen uitzoeken, dan kunt u hiervoor een Ruimtelijk en maatschappelijk initiatief indienen. Meer informatie over het indienen van een initiatief kunt u vinden op onze website of ons klantencontact centrum (140165).</p>
<p>6. Stichting Woonkwartier</p>	<p>De visie en ambities worden onderschreven door Woonkwartier, zij het met een opmerking. De woonvisie benadrukt de fysieke kant van het wonen. ‘Goed wonen’ gaat (steeds) meer niet alleen over de fysieke-, maar ook over de sociale leefomgeving.</p> <p>Ruimte voor initiatief en samenwerking is een tendens die we zien en ervaren, maar in deze stagnerende woningmarkt ligt een regietaak van de overheid c.q. gemeente meer voor de hand. Een sterkere rol vanuit de gemeente kan de woningmarkt (sneller) vooruit helpen.</p> <p>Een evenwichtige woningvoorraad gaat over meer dan aandeel van sociale huur. Daarin wordt echter de visie over de woningen met huur tussen € 750,- en € 1.000,-, de zogeheten midden huur, gemist. Ook wordt</p>	<p>Aan de ambitie Goed Wonen wordt de sociale leefomgeving toegevoegd.</p> <p>Wij hebben als gemeente vooral een faciliterende en stimulerende rol. Daar waar wij een bijdrage kunnen leveren aan het versnellen van de woningbouw, zullen wij deze kansen aangrijpen. In onze woonvisie geven we ook ruimte voor het overprogrammeren om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan.</p> <p>Wij voegen in onze woonvisie een gewenst percentage voor de middenverhuur en koopsector. De koopsector zou per wijk of dorp tussen de 65 – 75% bevatten. In de bandbreedte tussen koop en sociale huur zien wij kansen voor</p>

	<p>in de visie het aandeel van het koopsegment gemist, van goedkope tot het dure segment.</p> <p>De woningmarkt kent krapte op zowel de koop- als de huurmarkt. De agenda geeft aan dat de gemeente wil versnellen en variëren door introductie van nieuwe woonvormen en zelfbouw. We zijn dan ook erg benieuwd naar de uitvoeringsagenda 2021-2031 om te zien hoe de woningvoorraad zich ontwikkelt in aantal en kwaliteit, in de verschillende dorpen en steden van Halderberge.</p> <p>In de bestaande woningvoorraad ligt daarnaast een opgave voor verduurzaming van deze voorraad. Het is goed om, in gezamenlijkheid met de gemeente, hierover afspraken te maken hoe deze opgaven in te vullen, na vaststelling van de gemeente van het Plan van Aardgasvrije Wijken. Tot die tijd blijft Woonkwartier investeren in duurzaamheid (isoleren van beglazing, dak-, muur- en spuwisolatie aanbrengen) bij projectmatig onderhoud. De huurders hebben de keuze om, tegen huurverhoging, zonnepanelen te plaatsen en elektrisch te koken.</p> <p>Wat betreft de speciale aandacht voor bijzondere doelgroepen; hierbij plaatsen we enige kanttekeningen en voorbehouden. Hierin zien we een toename, zowel in verscheidenheid van bijzondere doelgroepen als in het aantal binnen die groepen, wat een druk legt op de woningvoorraad van Woonkwartier en op de zoektijd en inschrijftijd van woningzoekenden.</p> <p>De woonvisie kent extra aandacht voor starters. Maatwerk voor deze doelgroep bij voorkeur via de Regionale VoorrangRegeling (RVR), die bestaat hier immers al voor.</p> <p>Vergrijzing speelt ook in de gemeente Halderberge. Voor de ouderen wordt de opgave gemist voor de particuliere woningvoorraad en de ouderen die daar zelfstandig thuis blijven wonen / niet verhuizen naar nieuwe geschikte</p>	<p>de (particuliere) middenhuur. De onderverdeling van de koopsegmenten per wijk nemen wij niet op in de woonvisie. Wel is opgenomen dat wij altijd streven naar een mix van woningen.</p> <p>Wij monitoren onze woningvoorraad jaarlijks en blijven dat ook doen met op een aantal punten een uitbreiding. Hiermee kunnen we ook de uitvoering van de woonvisie tussentijds evalueren.</p> <p>Wij vragen van u, middels toekomstige prestatieafspraken, de komende jaren uw woningvoorraad verder te verduurzamen op de wijze die u ook aangeeft in uw reactie.</p> <p>Mochten deze doelgroepen terug (moeten) vallen op de sociale woningmarkt, dient deze woningmarkt hiervoor passend zijn. Wij vragen u om rekening te houden met spreiding van deze doelgroepen over de wijken en dorpen.</p> <p>Wij voegen deze regeling toe aan de woonvisie als een van de instrumenten voor deze doelgroep.</p> <p>In onze concept woonvisie hebben we aandacht voor de ouderendoelgroep en de verschillende oplossingen voor hen in de particulier woningvoorraad. De oplossingen staan deels in de paragraaf over de doelgroep senioren, anderzijds in de paragraaf wonen en zorg.</p>
--	---	--

	<p>woningvoorraad die toegevoegd gaat worden.</p> <p>Voor de doelgroep arbeidsmigranten worden afspraken gemaakt met Woonkwartier. De vraag is: wat voor afspraken maken? Woonkwartier stelt voor het huidige beleid door te zetten: Arbeidsmigranten die lang willen blijven, kunnen zich inschrijven via Klik voor Wonen en via dat verdeelsysteem in aanmerking komen voor een woning in de sociale huur.</p> <p>In de woonvisie zien we dat het bedienen van de doelgroep statushouders via Woonkwartier verloopt. De invulling van de opgave van statushouders kent voor Woonkwartier grenzen. Het realiseren van huisvesting is immers mede afhankelijk van de mutatiegraad en doorstroom via nieuwbouw in koop en huur. Goede monitoring en bijsturing is zeer gewenst. Deze monitoring biedt inzicht in het beslag dat deze groep legt op de vrijkomende voorraad. Met name voor deze groep is het zeer gewenst c.q. noodzakelijk om andere partijen te zoeken die naast Woonkwartier invulling kunnen geven aan het huisvesten van deze groep.</p> <p>Wat betreft de Woonwagenbewoners stellen we dat afspraken over uitbreiding van standplaatsen niet enkel met Woonkwartier is; Woonkwartier maakt onderdeel uit van een groter geheel, de Stichting Woonwagenbeheer West Brabant. Afspraken hierover kunnen daarom niet in de prestatieafspraken worden meegenomen.</p> <p>Voor de aanpak van illegale bewoning recreatieruimte stellen we ons de vraag of en zo ja, in hoeverre, Woonkwartier een rol heeft.</p> <p>We begrijpen en ondersteunen dat we komende jaren woningen moeten realiseren voor de groei, maar we moeten ervoor waken dat er niet gebouwd wordt voor leegstand op de langere termijn. Levensloopbestendig bouwen is een onderdeel in de woonvisie. De definitie van levensloopbestendig is heel</p>	<p>De afspraken gaan over het hebben van voldoende aanbod woningen voor de long stay arbeidsmigrant. De provinciale bevolkings prognoses laten zien dat een groter deel van de arbeidsmigrant zich blijvend wil vestigen in Brabant en wij ook binnen onze gemeentegrenzen willen zorgen voor een passend aanbod voor hen.</p> <p>Deze doelgroep is vrijwel altijd afhankelijk van de sociale woningvoorraad. Aangezien Woonkwartier de enige toegelaten instelling is voor sociale woningbouw in Halderberge, maken we hier afspraken met uw organisatie over.</p> <p>Wij beseffen dat u dit in een breder verband organiseert. Wij willen de opgestelde kaderafspraken hierover- behouden en hebben dit daarom toegevoegd aan onze woonvisie.</p> <p>Een deel van deze mensen moet terugvallen op de sociale woningvoorraad. Daarvoor vragen we een passende woningvoorraad zodat deze spoedzoekers een plek in de reguliere woningmarkt kunnen vinden.</p> <p>Ja, wij verstaan onder levensbestendig dat de woning en de leefomgeving geschikt zijn voor bewoners om te kunnen blijven wonen ondanks ouderdom, ziekte of een handicap. Als dit mogelijk is zonder ingrepen in de woning, maar met blijvende voorzieningen bij de (ver)bouw van de woning, dan heeft dat onze voorkeur.</p>
--	---	---

	<p>belangrijk. Is een eengezinswoning met mogelijkheid voor een traplift ook levensloopbestendig?</p> <p>Voor Wonen en Zorg zien we dezelfde ontwikkeling zoals deze wordt geschetst. Langer thuis wonen voor ouderen en weer thuis wonen voor uitstromers uit maatschappelijke opvang en extramuralisering, legt een zorgdruk op de woningmarkt. We zijn verheugd te lezen dat Halderberge een woonzorgvisie gaat opstellen en grote opgaven integraal met diverse sectoren en inwoners aan gaat pakken.</p> <p>Tot slot, bij WMO-aanvragen in deze woonvisie wordt gestuurd op een verhuizing naar een geschikte woning. Dat is een dure en vrij ingrijpende maatregel. Hierover moeten we heldere kaders met elkaar afspreken bijvoorbeeld afhankelijk stellen van de hoogte van de investering. Het is maar de vraag of op het moment van de aanvraag een beschikbare woning vrij is.</p>	<p>Wij zullen u betrekken bij het opstellen van de Woonzorgvisie.</p> <p>Wij hebben in de woonvisie de met u gemaakte werkafspraken WMO uit februari 2021 opgenomen, zodat de afspraken gemaakt vanuit het sociaal domein ook in deze woonvisie geadresseerd zijn.</p>
--	---	--