

Raadsinformatienota

Onderwerp	: Dynamische woningbouwplanning		
Raadsvergadering	: 1 oktober 2026	Agendapunt	:
Portefeuillehouder	: M.P.M. Schuurbijs	Datum	: 14 juli 2026
Bestuurlijk kader	: Programma ruimte	Zaaknummer	: Z26.00798

Inleiding:

De Woningbouwplanning 2025-2026 is eind 2024 vastgesteld. Kort daarna heeft een uitspraak van de Raad van State over intern salderen geleid tot ingrijpende gevolgen voor de uitvoerbaarheid van woningbouwinitiatieven, met name vanwege de ligging van de gemeente nabij Natura 2000 gebieden. Ondanks een bijgestelde uitvoeringsstrategie in 2025 blijft de stikstofproblematiek voortduren. De Kamerbrief over stikstof van 26 juni 2026 laat zien dat een oplossing voor de stikstofproblematiek nog afhankelijk is van verdere besluitvorming, uitwerking en juridische toetsing, waardoor de huidige onzekerheid voor woningbouwinitiatieven voorlopig blijft bestaan.

Om ook onder deze omstandigheden voortgang te blijven boeken en kansen voor woningbouw optimaal te benutten, heeft het college besloten te gaan werken met een dynamische woningbouwplanning. Deze aanpak maakt het mogelijk sneller in te spelen op nieuwe initiatieven en veranderende omstandigheden, met als doel de woningbouwproductie te versnellen.

Kernboodschap:

Het college kiest voor een dynamische woningbouwplanning. Waar voorheen op vaste momenten een woningbouwplanning werd vastgesteld of herijkt, wordt de planning voortaan doorlopend geactualiseerd. Nieuwe woningbouwinitiatieven die voldoen aan de vastgestelde uitgangspunten kunnen direct in behandeling worden genomen en hoeven niet meer te wachten op een volgend actualisatie of herijkingsmoment.

Hierdoor kunnen kansrijke en uitvoerbare initiatieven sneller worden opgepakt. De beschikbare ambtelijke capaciteit kan gericht worden ingezet op plannen die daadwerkelijk kunnen bijdragen aan de realisatie van woningen. Het doel van deze werkwijze is nadrukkelijk het versnellen van de woningbouwproductie.

Het college heeft hiervoor nieuwe uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten geven richting aan de beoordeling van woningbouwinitiatieven en bepalen welke plannen kunnen worden opgenomen in de dynamische woningbouwplanning:

1. Sluitende stikstofberekening als basisvoorwaarde
Woningbouwinitiatieven worden alleen in behandeling genomen als zij beschikken

over een sluitende stikstofberekening die is getoetst door de Omgevingsdienst. Als een initiatief geen sluitende stikstofberekening heeft, wordt het alleen verder behandeld wanneer de initiatiefnemer expliciet aangeeft het traject op eigen risico te willen voortzetten.

2. Ruimtelijke kaders zijn leidend

Initiatieven moeten aansluiten bij de gemeentelijke omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Daarbij ligt de focus op initiatieven binnen de bebouwde kom of aan de randen van de kernen.

3. Collegebetrokkenheid bij woningbouwinitiatieven

Voor alle woningbouwinitiatieven wordt eerst een intake uitgevoerd. Initiatieven met een toevoeging van één woning kunnen, als zij voldoen aan de uitgangspunten, op basis van mandaat door de ambtelijke organisatie worden toegevoegd aan de dynamische woningbouwplanning. Bij initiatieven met een toevoeging van meer dan één woning wordt het intakeverslag ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

4. Betaalbaarheid

Bij woningbouwinitiatieven van 20 woningen en meer wordt vastgehouden aan de landelijke betaalbaarheidseisen uit de Woondeal, tenzij gemotiveerd en financieel onderbouwd wordt waarom afwijking noodzakelijk is. Bij kleinere initiatieven blijft betaalbaarheid ook een aandachtspunt, maar is meer ruimte voor maatwerk.

5. Sturing op woningtypologie

Er wordt gestuurd op woningtypen die aansluiten bij de lokale woningbehoefte. Daarbij is onder andere aandacht voor levensloopbestendige woningen en een evenwichtige woningvoorraad.

6. Loslaten van een vaste verdeling per kern

De vaste verdeling van het aantal woningen per kern wordt losgelaten. De uitvoerbaarheid van woningbouw verschilt sterk per locatie, onder andere door stikstof. Door flexibeler met de verdeling om te gaan, kan woningbouw plaatsvinden op locaties waar dit juridisch en planologisch mogelijk is.

Met deze uitgangspunten wil het college beter kunnen sturen op haalbare woningbouwinitiatieven en sneller inspelen op kansen die zich voordoen.

Consequenties:

De woningbouwplanning wordt met deze werkwijze een actiever sturingsinstrument. De planning geeft niet alleen inzicht in lopende en nieuwe initiatieven, maar wordt ook gebruikt om sneller te kunnen sturen op uitvoerbare woningbouwplannen. Dit geeft meer flexibiliteit in de uitvoering en helpt om de beschikbare capaciteit gericht in te zetten.

De bestuurlijke betrokkenheid blijft geborgd. Woningbouwinitiatieven met een toevoeging van meer dan één woning worden voorafgaand aan opname in de dynamische woningbouwplanning aan het college voorgelegd. Voor woningbouwinitiatieven van tien woningen of meer geldt daarnaast dat de gemeenteraad adviesrecht heeft wanneer sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor dit adviesrecht van toepassing is. Daarmee blijft de raad betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen met een grotere impact.

Vervolgstappen:

De komende periode wordt de dynamische woningbouwplanning toegepast op basis van de nieuwe uitgangspunten. Daarbij wordt actief gekeken welke initiatieven kunnen worden versneld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen. Ook wordt onderzocht op welke locaties woningbouw ondanks de huidige stikstofproblematiek mogelijk is. Naar

aanleiding van de Kamerbrief van 26 juni 2026 wordt daarnaast in beeld gebracht welke woningbouwinitiatieven een beperkte stikstofdepositie veroorzaken. Hiermee wordt geanticipeerd op een mogelijke aanpassing van de kritische depositiewaarden (KDW). Het is op dit moment echter nog onzeker of, wanneer en op welke wijze een dergelijke aanpassing daadwerkelijk wordt doorgevoerd en juridisch houdbaar blijkt. Door nu alvast inzichtelijk te maken welke plannen relatief weinig depositie veroorzaken, kan bij eventuele verruiming van de stikstofruimte sneller worden gehandeld.

Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt welke bovenwettelijke gemeentelijke beleids en kwaliteitseisen mogelijk invloed hebben op de voortgang van woningbouwinitiatieven. Daarbij wordt beoordeeld of op korte termijn actie nodig is om knelpunten weg te nemen of dat dit kan worden meegenomen bij een toekomstige herziening van beleid.

De gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van de dynamische woningbouwplanning via de Commissie Omgeving. Verantwoording over de voortgang en bereikte resultaten vindt plaats via de reguliere planning en controlcyclus, waaronder de jaarrekening. Daarnaast wordt de dynamische woningbouwplanning als vaste bijlage opgenomen bij de kwartaalrapportage.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
de secretaris,	de burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs J.J.C. Adriaansen