

Gemeente *Woensdrecht*



de groene gemeente op de Brabantse Wal

WOONVISIE 2025

DORPSPLATFORM

PUTTE



Gemeente **Woensdrecht**



de groene gemeente op de Brabantse Wal

Inhoud:

- Inleiding
- Noodzaak
- Onderzoek
- Benadering en vragen
- Resultaat
- Woningen en woningbouw
- Bezorgdheden
- Aanbeveling aan de raad & college
- Slot



Referentie documentatie:

Actieplan Putte, OVP 2007

Intergraal DorpsOntwikkelingsPlan Putte 2011, iDOP Putte

iDOP plan 2013, Los/stad om land

Woonwensen onderzoek DP 2019

Gemeente **Woensdrecht**



de groene gemeente op de Brabantse Wal

Inleiding:

Het meest kenmerkende en positieve van Putte vinden bewoners: de ligging aan de grens met alle bijzonderheden die dat met zich meebrengt, het sterke winkelvoorzieningenapparaat en de groene kwaliteiten in de directe omgeving. Daar komt bij dat er veel opgaven liggen om het dorp ook in de toekomst aantrekkelijk te houden. Een nieuwe kracht en nieuw elan is nodig om ook op lange termijn een levendig en leefbaar dorp te blijven en de sociale samenhang sterk te houden. Nieuwe bewoners aantrekken, jeugd behouden en ouderen zo lang mogelijk op zich zelf in een vertrouwde omgeving laten wonen maken daar een belangrijk onderdeel van uit.

Putte is binnen de gemeente Woensdrecht het meest vergrijsde dorp. 65 plus is hier (2010) met 19% in relatie tot de andere dorpen binnen de gemeente Woensdrecht vrij groot. In Putte is sprake van een sterke afname van het aantal jonge gezinnen. Het percentage jongeren is juist vrij klein en ligt met 13,5 % voor de categorie tot 15 jaar enkele procentpunten lager dan in overige dorpen, terwijl het percentage volwassenen in de gezinsleeftijd veel minder afwijkt van de andere dorpen. Het aantal gezinnen met kinderen ligt dan ook iets onder het gemeentelijke gemiddelde. Mogelijk kent Putte een hoog percentage alleenstaanden en stellen zonder kinderen.

Het is een belangrijke opgave voor de leefbaarheid om de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar te hebben. Met name voor ouderen ligt er de opgave om een goede balans te vinden tussen wonen en zorg. Daarnaast ligt er de opgave om voor starters en jonge gezinnen op de woningmarkt ruimte te bieden.

Daarnaast hebben we te maken met een woonwens van Belgische migranten, (Oost-Europese) arbeidsmigranten en inplaatsing van sociaal hulpbehoevende uit de (Nederlandse) regio. Deze toestroom heeft een niet te onderschatten effect op woningvoorraad en sociale leven in Putte. Daarnaast is het ook moeilijk te weerleggen waarom het aantal woningen is toegenomen terwijl men toch van krimp spreekt.

Gemeente **Woensdrecht**



de groene gemeente op de Brabantse Wal

Noodzaak:

Putte kent een actief verenigingsleven met een divers aanbod. Ondanks dat is er onzekerheid over het sociale leven en voorbestaan van verenigingen en evenementen. Inwoners zouden zich minder betrokken voelen bij ontwikkelingen en activiteiten in de buurt dan in omliggende dorpen. Een groot deel neemt geen deel aan sociale activiteiten waarbij de oorzaak waarschijnlijk ligt aan de spreekwoordelijke import, waar dat in de jaren 60 en 70 een toename was vanuit de Randstad, volgden daarna de Belgen. Vooral bij mensen die actief deel uit maken van het sociale leven voelt men betrokkenheid.

In Putte staan binnen de komgrens ruim 1500 woningen. In het buitengebied, behorend tot Putte, staan verspreid nog een 60 woningen. Van het aanbod binnen de kern zijn er 285 bestempeld als sociale woningbouw en 67 woningen uit instellingen en tehuizen.

Vanuit het sociale leven wordt aangegeven dat mensen graag in Putte willen blijven wonen maar starters of sociale woning zijn niet representatief genoeg, ze worden uitgegeven aan mensen van buiten Putte en/of voorrang indicatie. Daarnaast worden representatieve te koop komende woningen snel verkocht aan Belgen en/of woningen van minder kwaliteit verhuurd voor het onderbrengen van arbeidsmigranten.

Daarnaast kunnen we het voorbeeld noemen van het Tervoplein waar men afgezien van de direct afgewezen kandidaten met zekerheid 25 potentiële kandidaten voor een woning heeft moeten teleurstellen.

Vooral op basis hiervan heeft Dorpsplatform Putte gepoogd om een zo objectief mogelijke woonvisie neer te leggen.

Gemeente Woensdrecht

DORPSPLATFORM
PUTTE

de groene gemeente op de Brabantse Wal

Onderzoek:

In het wensbeeld onderscheid Putte zich door de combinatie van ontspannen en rustig wonen en de voorzieningen en levendigheid 'om de hoek'. Het is er veilig voor jonge gezinnen en de ouder wordende bevolking van het dorp. De bewoners wensen een betere uitstraling van de wijken en veilige routes naar de belangrijkste ontmoetingsplekken en voorzieningencenters.

In 2025 wil Putte een breed samengestelde bevolking hebben. Voor ouderen is het belangrijk, dat ook jongeren zich blijven vestigen, mede met het oog op het in stand houden van de basisschool, het verenigingsleven en de moderne mantelzorg.

Putte mag geen slaapdorp worden! De mentaliteit van de bevolking is van oudsher 'ondernemend en actief'. Het dorp steunt al sinds jaar en dag op de werkgelegenheid van buiten, maar heeft altijd een gezonde ondernemersmentaliteit gehad. Met name de ligging nabij Antwerpen en haar haven maakt Putte een goede vestigingsplaats, dit is waarschijnlijk tevens de oorzaak dat Kapellen en Stabroek alleen maar gegroeid zijn en nooit met krimp te maken hebben gehad.

Om een goed beeld te krijgen van de huidige inwoners en hun wensen heeft het Dorpsplatform een woonwensen enquête georganiseerd, op basis van leeftijd zijn er vragen gesteld naar wat voor woning en op welk termijn men hier aan behoefte is.



Gemeente Woensdrecht

DORPSPLATFORM
PUTTE

de groene gemeente op de Brabantse Wal

Benadering en vragen:

Het Dorpsplatform Putte wil graag weten welke woonwensen er onder de huidige (jonge) inwoners leven.

Uit gesprekken tussen Stadlander, de woningstichting Woensdrecht en het DPP is gebleken dat er een totaal verschillend beeld is aangaande de vraag naar betaalbare woningen dan wel appartementen.

Door middel van een vragenlijst wilden we een duidelijk beeld verkrijgen van de behoefte die er is onder huidige bewoners om in de kern Putte te kunnen blijven wonen.

Om met een uiteindelijke uitslag aan de gang te kunnen gaan vroegen we ook om naam en leeftijd in te vullen. Bij voldoende respons kan daarna bijvoorbeeld overgegaan worden tot het organiseren van een woningmarkt / info avond met diverse instanties zoals, gemeente en eventuele project ontwikkelaars en andere stakeholders.

Het invullen van de enquête was geheel vrijblijvend zonder verbintenis.

1600 enquête formulieren zijn huis-aan-huis verspreid in Putte

1. Wat is uw naam? : b5

2. Wat is uw leeftijd? :

3. Naar wat voor type woning gaat u?

- Rijtjes woning
- Berenovee
- Rijtjes woning nieuwbou
- Twee onder een kap v
- Vrijstaande woning
- Levensloopbestend
- grond
- Appartement w
- Appartement z...
- Studio/ 1kamerappan...

4. Hoeveel slaapkamers wenst u minimaal?

- 1 slaapkamer
- 2 slaapkamers
- 3 slaapkamers

5. Wilt u kopen of huren?

- 1) Kopen
- 2) Huren
- Geen voorkeur

6. Binnen welke termijn wilt u graag verhuizen?

- Binnen 1 jaar
- Binnen 2 jaar
- Binnen 5 jaar
- Langer dan 5 jaar

7. Tot welke prijs wilt u maximaal huren?

- Tot € 500,00
- € 500,00 - € 700,00
- Meer dan € 700,00

Heeft u nog opmerkingen/ aanvullingen op deze vragenlijst, noteert u deze dan hieronder:

Vragen:

- Naam
- Leeftijd
- Naar wat voor type woning gaat uw voorkeur uit?
 - Rijtjes woning gerenoveerd
 - Rijtjes woning nieuwbouw
 - Twee onder één kap woning
 - Vrijstaande woning
 - Levensloopbestendige woning (bad- en slaapkamer begane grond)
 - Appartement met lift
 - Appartement zonder lift
 - Studio / 1 kamer appartement
- Hoeveel slaapkamer wenst u minimaal?
 - 1 slaapkamer
 - 2 slaapkamers
 - 3 slaapkamers
- Wilt u kopen of huren?
 - Kopen
 - Huren
 - Geen voorkeur
- Binnen welke termijn wilt u graag verhuizen?
 - Binnen 1 jaar
 - Binnen 2 jaar
 - Binnen 5 jaar
 - Langer dan 5 jaar
- Tot welke prijs wilt u maximaal huren?
 - Tot € 500,00
 - € 500,00 - € 700,00
 - Meer dan € 700,00
- + eventuele opmerkingen of aanvullingen



Resultaat:

Er van uitgaande dat niet iedere bewoner met een specifieke woonwens de enquête heeft ingeleverd is het Dorpsplatform zeer tevreden over de 47 terug ontvangen formulieren. Opvallend is te noemen dat op de vraag: huren of kopen? Het antwoord 50-50 is.

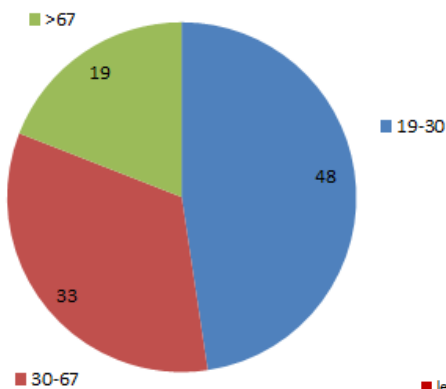
Kopen

Verassend is dat 48% van de potentiële kopers tussen de 19-30 jaar is. Gevolgd door de groep 30-67 jr met 33% en 67 jr of ouder met 19%

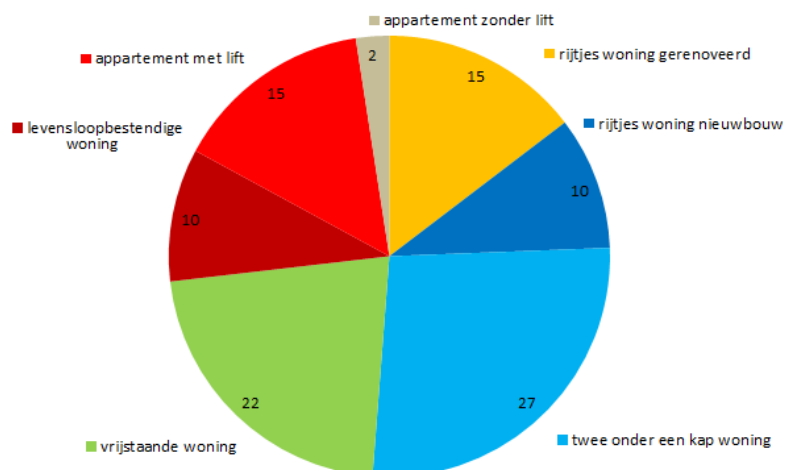
Type koopwoning:

- 27% Twee onder één kap woning
- 22% vrijstaande woning
- 15% appartement met lift
- 15% rijtjes woning gerenoveerd
- 10% levensloopbestendige woning
- 10% rijtjes woning nieuwbouw
- 2% appartement zonder lift

Wie wil er kopen?



Wat willen ze kopen?

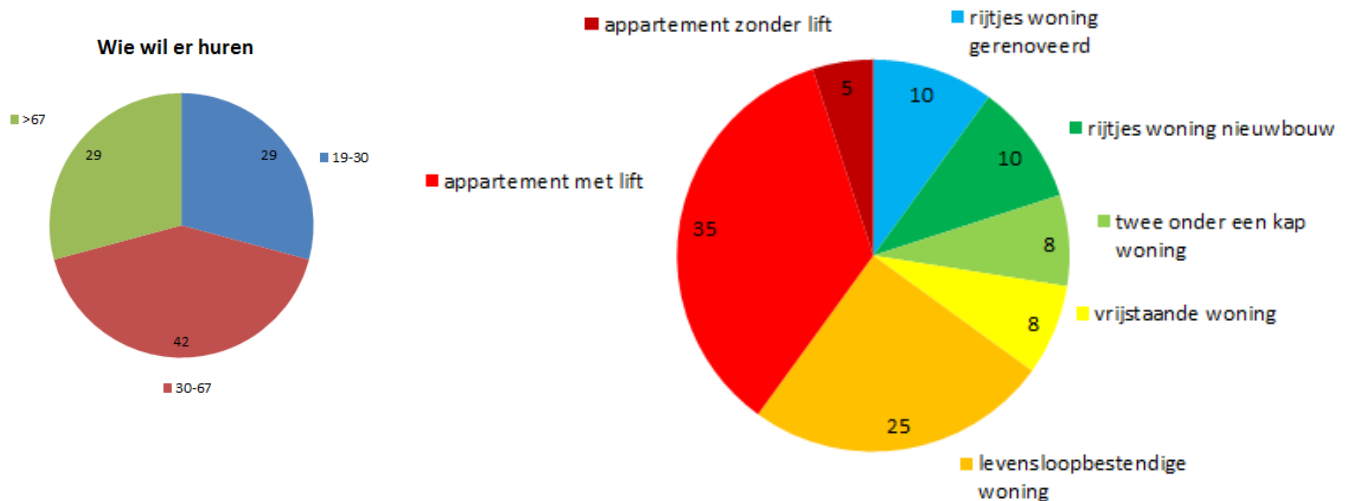


Huren

In tegenstelling tot kopen zien we hier dat de grootste groep van 42% de 30-67 jarige zijn. Daarnaast met 29% de 19-30 jarige en ook 29% ouder dan 67 jaar.

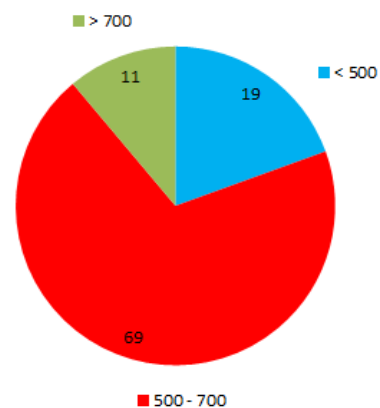
Type huurwoning:

- 35% appartement met lift
- 25% levensloopbestendige woning
- 10% rijtjes woning gerenoveerd
- 10% rijtjes woning nieuwbouw
- 8% Twee onder één kap woning
- 8% vrijstaande woning
- 5% appartement zonder lift



Huurprijzen:

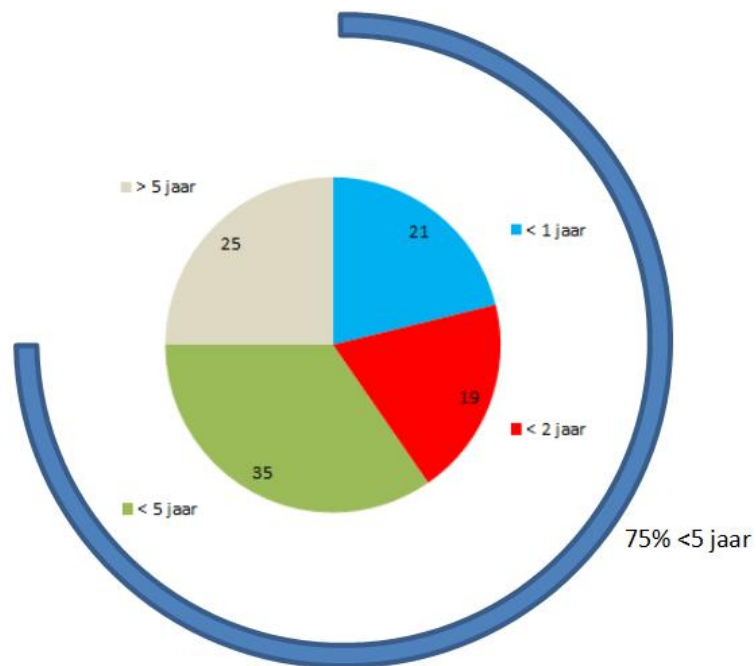
Als we kijken naar de huurprijzen valt ons op dat 69% een woning willen huren tussen € 500-700, 19% beneden de €500 en 11% boven de €700.



Wanneer:

Als we kijken naar het termijn waarin men plannen heeft vallen enkele dingen op. Zo geeft een groep van 35% aan binnen 5 jaar te willen verhuizen, 19% binnen 2 jaar en 21% zelfs binnen 1 jaar. 25% geeft aan pas over 5 jaar te willen verhuizen.

Echter wanneer we de focus leggen op de totale groep binnen de 5 jaar is het dus 75% van de respondenten die plannen hebben binnen de 5 jaar.



Concreet:

12% binnen 1 jaar kopen

10% binnen 1 jaar huren

12% binnen 2 jaar kopen

8% binnen 2 jaar huren

20% binnen 5 jaar kopen

14% binnen 5 jaar huren

4% over 5 jaar kopen

22% over 5 jaar huren

Woningwens in getallen

Binnen 1 jaar:

Huren	rijtjes woning gerenoveerd	2
Kopen	rijtjes woning gerenoveerd	1
Kopen	rijtjes woning nieuwbouw	1
Kopen	twee onder een kap woning	1
Kopen	appartement met lift	1



Binnen 2 jaar:

Kopen	twee onder een kap woning	2
Kopen	appartement met lift	2
Huren	appartement met lift	2
Kopen	vrijstaande woning	1
Kopen	rijtjes woning gerenoveerd	1
Kopen	rijtjes woning nieuwbouw	1
Huren	appartement zonder lift	1
Huren	rijtjes woning gerenoveerd	1
Huren	rijtjes woning nieuwbouw	1

Binnen 5 jaar:

Huren	levensloopbestendige woning	5
Huren	appartement met lift	4
Kopen	twee onder een kap woning	4
Kopen	vrijstaande woning	4
Huren	twee onder een kap woning	3
Huren	vrijstaande woning	3
Huren	rijtjes woning nieuwbouw	3
Kopen	rijtjes woning nieuwbouw	2
Huren	rijtjes woning gerenoveerd	2
Kopen	rijtjes woning gerenoveerd	1
Kopen	appartement met lift	1
Huren	appartement zonder lift	1
Huren	studio/1kamerappartement	1



Over 5 jaar:

Huren	appartement met lift	6
Huren	levensloopbestendige woning	6
Kopen	vrijstaande woning	2
Huren	twee onder een kap woning	2
Kopen	rijtjes woning gerenoveerd	1
Huren	vrijstaande woning	1
Kopen	twee onder een kap woning	1

Totale woningwens

Huren	appartement met lift	12
Huren	levensloopbestendige woning	11
Kopen	vrijstaande woning	7
Kopen	twee onder een kap woning	7
Huren	twee onder een kap woning	5
Huren	rijtjes woning gerenoveerd	5
Huren	vrijstaande woning	4
Kopen	rijtjes woning nieuwbouw	4
Huren	rijtjes woning nieuwbouw	4
Kopen	rijtjes woning gerenoveerd	4
Kopen	appartement met lift	4
Huren	appartement zonder lift	2
Kopen	twee onder een kap woning	1
Huren	studio/1kamerappartement	1



Opmerking:

De som van het aantal woningen wijkt af van het aantal ingediende enquêtes. We hebben de respondenten vrij gelaten om meerdere woningtypen in te vullen om een breder beeld te krijgen.

Gemeente **Woensdrecht**



de groene gemeente op de Brabantse Wal

Woningen en woningbouw

Beschikbaarheid van het huidige woningbestand is onderhevig aan ontwikkelingen van buitenaf. Zo zien we dat de aantrekkingskracht van de gemiddelde koopwoning op nieuwe inwoners vanuit België vrij groot is. De reguliere koopwoning wordt dus vrij snel verkocht aan een Belg. Daarnaast worden vanuit de regio Bergen op Zoom, Roosendaal en Steenbergen met grote regelmaat huurwoningen toegekend aan mensen met sociale problemen. Daarbij moeten we de opmerking maken dat veel van deze sociale woningen van met name Stadlander uitstralingen missen en/of achterstand hebben in onderhoud.

Oudere koopwoningen zijn in veel gevallen betrokken door arbeidsmigranten.

Op dit moment is er één plaats gelegen aan de Anjerstraat aangeduid voor mogelijke woningbouw door woningstichting Woensdrecht. Verder is het aantal ontwikkelingen minimaal. Zonder concrete plannen te kennen hebben we vernomen dat het bejaardenhuis de Beukenhof, wat door TanteLouise wordt geëxploiteerd op de nominatie staat voor sluiting.

Bezorgdheden

Het dorpsplatform Putte heeft reeds meerdere malen de bezorgdheid uitgesproken op de woningbouwplannen op korte maar zeker ook op de lange termijn. Ook de vergrijzing, inplaatsing van sociale gevallen, huizen verkoop aan Belgen en verhuur aan arbeidsmigranten baart ons zorgen. Het is zeer moeilijk in te schatten welke impact dit gaat hebben. Een te kort aan woningen ten behoeve van doorstroming van huidige bewoners lijkt een feit. Daardoor moeten of gaan huidige inwoners uitwijken naar andere kernen of gemeenten. Dit kan op termijn zorgen voor een negatieve weerslag op voorzieningen zoals basisschool, huisarts, verenigingen enz.

Aanbeveling aan raad en het college.

Naar aanleiding van dit onderzoek willen we enkele aanbevelingen doen:

- ❖ Onderzoek mogelijkheden tot nieuwbouwprojecten binnen de huidige bebouwde kom.
Zoals bijvoorbeeld op locaties, Sneekterrein, Postbaan terrein: Voetbalkooi/tennis) mogelijk in combinatie met voormalig Jan Jansen-complex, ijsbaan/Beukenhof, Oude gemeentehuis, Parking naast Rabobank, Heidestraat en het plan Den Hoorn wat met enige inspanning mogelijk op korte termijn te realiseren valt.
- ❖ Onderzoek mogelijkheden tot renovatieprojecten binnen de huidige bebouwde kom.
Zoals: huidige Stadlander Postbaan-complex, herbouw van oudere woningprojecten.
- ❖ Het is belangrijk om de verblijfskwaliteit op een goed peil te houden, het is daarom van groot belang in te zetten op een goed verzorgde en aantrekkelijke openbare ruimte.
- ❖ Aansporing van woningcorporaties tot goed onderhouden en uitstralingen geven aan woningen en omgeving.
- ❖ Een woninguitgifte beleid waarbij huidige inwoners voorrang hebben op vraag van buitenaf.
- ❖ Verschillende (oudere) woningen worden nu bewoond door de zogenaamde arbeidsmigranten. Het is aanbevelenswaardig om te onderzoeken welk effect de bouw van een arbeidsmigrantenhotel kan hebben om deze woningen weer vrij op de markt te krijgen.

Gemeente Woensdrecht



de groene gemeente op de Brabantse Wal

- ❖ Inspelen op de vraag zoals in de uitkomst van de enquête, vraag naar appartementen met lift en levensloopbestendige woningen. De mogelijke sluiting van de Beukenhof maakt dat onze ouderen niet in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, maar elders geplaatst moeten worden. We verwachten hierin een proactieve houding van TanteLouise i.s.m. de gemeente Woensdrecht. Maar ook de bouw van mogelijke woningen met levensloopbestendig karakter zoals gepland in de Anjerstraat.
- ❖ De uitkomst van enquête geeft aan dat er behoefte is aan vrijstaande en twee-onder-één-kap koopwoningen. Het lijkt noodzakelijk om verder in te zoomen op de samenhang met benodigde nieuwbouw, doorstroming en verkoop aan Belgen van huidige woning bestand.
- ❖ Kijkende naar de uitkomst m.b.t. huurprijzen en vraag naar type huurwoning lijkt verder onderzoek hier gewenst. Nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen met lift in een prijsklasse van €500-700 lijkt een logische antwoord.

Slot

Het dorpsplatform hoopt met dit onderzoek de woonwens van de huidige bewoners voor de korte en lange termijn te hebben aangetoond. De lijst met aanbevelingen geeft een idee van mogelijke acties maar is tevens een overzicht van knelpunten aangaande woningvoorziening. Verder hopen wij dat de gemeente Woensdrecht met deze woonvisie een handvat heeft om samen met ons actie te ondernemen. De benodigde partijen samen aan tafel te krijgen en om uiteindelijk de nodige woningbehoefte te kunnen verwezenlijken.

Dorpsplatform Putte