

Raadsvoorstel

57988

Agendapunt:	<Agendapunt>
Nummer:	<Nummer>
Datum college:	23 april 2024
Raadsvergadering:	30 mei 2024
Commissie	Ruimte en Wonen
Datum commissie:	16 mei 2024
Portefeuillehouder:	J. Groothuis
Onderwerp:	Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Nunspeet; onderdeel woningbouw woningbouwprogrammering

Voorstel

- Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Nunspeet; het onderdeel woningbouw woningbouwprogrammering, vast te stellen.
- In te stemmen met de keuzes voor de voorkeurslocaties voor het verkennen van woningbouw in de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten,
- Voor de uitvoering van het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van ad € 75.000,-. De dekking kan van dit bedrag kan plaatsvinden vanuit de Algemene Reserve.

Geachte raad,

Inleiding

Als bijlage bij dit voorstel ontvangt uw raad het eerste het onderdeel van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Nunspeet. In dit onderdeel is de woningbouwambitie voor de komende jaren opgenomen en voorzien van mogelijke woningbouwlocaties. Het wetsvoorstel "Versterking regie volkshuisvesting" dat voor behandeling naar de tweede kamer is gestuurd voorziet in aanpassingen van een aantal wetten waaronder de Omgevingswet die sinds januari 2024 van kracht is geworden. Het voorstel is om in de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma op te nemen, dit ter vervanging van de woonvisie die nu verplicht is op basis van de Woningwet.

Het omgevingsprogramma Volkshuisvesting bestaat een uit een viertal onderdelen: de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, leefbaar en duurzaamheid. Vooralsnog is datum voor het hebben van een compleet programma vastgesteld op 1 januari 2026.

Bijgaand het eerste onderdeel, de woningbouwambitie en de woningbouwprogrammering. Om de woningambitie te bepalen is voor de woningbehoefte een doorkijk gemaakt tot 2040 die vervolgens is afgezet tegen beschikbare bestemmingsplan capaciteit.

Voor de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten betekende dit dat er gezocht diende te worden naar nieuwe woningbouwlocaties. In Elspeet dient ruimte gezocht te worden voor 200 woningen, in Hulshorst voor 72 woningen en in Vierhouten voor 37 woningen. Voor de kern Nunspeet geldt dit niet omdat voor deze kern de toekomstige woningbouwlocaties in beeld zijn, 't Hul Noord en wellicht Nieuw Feithenhof.

Om te komen tot keuzes voor woningbouwlocaties is gestart met een uitvraag aan de inwoners van de 3 kernen. Er is per kern vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige structuren een ruimtelijke analyse opgesteld. Vanuit deze ruimtelijke analyse zijn er verschillende zoekgebieden naar voren gekomen die zijn beoordeeld op planologische en ruimtelijke (on)mogelijkheden. Vervolgens is er een strategische analyse opgesteld en zijn de zoekgebieden beoordeeld op onder andere de bijdrage die de locatie kan bieden aan de realisatie van de woningbouwbehoefte, er is gekeken naar grondposities in het gebied. Dit om uiteindelijk keuzes te kunnen voorleggen voor toekomstige woningbouwlocaties. Zowel de ruimtelijke - als de strategische analyse zijn opgenomen als bijlagen het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

Op basis van het participatieproces de ruimtelijke - en strategische analyse komen de voorgestelde voorkeurslocaties voor Elspeet en Hulshorst naar voren om deze als eerste te verkennen voor de mogelijke ontwikkeling naar woningbouw. Voor deze voorgestelde voorkeurslocaties, een uitgebreide toelichting op de keuzes en de keuze voor Vierhouten verwijzen wij naar de bijlage.

Uitvoering

De volgende stap is om de voorkeurslocaties nader te verkennen met als doel te komen tot de realisatie van woningen. In relatie tot de ontwikkeling van deze voorkeurslocaties is het wenselijk om kaders en randvoorwaarden vast te stellen ten aanzien van deze potentiële woningbouwlocaties. Via deze kaders en randvoorwaarden kan de gemeente de uitgangspunten voor onder andere het woningbouwprogramma, het woningbouwtempo, de ontsluiting en de groenstructuur vastleggen. Na vaststelling van de randvoorwaarden en ontwikkelkaders van de voorkeurslocaties is de volgende stap het opstellen van een woningbouwplan door de grondeigenaren en uiteindelijk een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan.

Financiële toelichting

Om daadwerkelijk tot realisatie van woningbouw over te kunnen gaan op de voorgestelde locaties is het wenselijk om hiervoor kaders en randvoorwaarden vast te stellen. Dit om onder andere het door de gemeente gewenst woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Voor de verdere uitwerking van dit onderdeel van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Nunspeet wordt er daarom een voorbereidingskrediet gevraagd van € 75.000,-. De dekking van dit bedrag kan plaatsvinden vanuit de Algemene Reserve.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

De uitvraag aan de inwoners heeft geleid tot meerdere potentiële woningbouwlocaties. Al deze locaties zijn opgenomen omgevingsprogramma Volkshuisvesting en ook al deze woningbouwlocaties zijn beoordeeld op planologische en ruimtelijke (on)mogelijkheden. Echter op basis van de strategische analyse liggen er nu keuzes voor locaties voor om deze als eerste te verkennen voor de mogelijke ontwikkeling naar woningbouw. Dit wil niet zeggen dat de andere locaties worden uitgesloten voor woningbouw, op dit moment worden er andere keuzes gemaakt.

Met de voorgestelde keuzes voor het verkennen van woningbouwmogelijkheden in de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten verwachten wij de woningbehoefte, op basis van de huidige gegevens, te kunnen invullen. Hierbij tekenen wij aan dat de ervaring is de behoeftcijfers vaak te laag worden ingeschat.

Argumenten/overwegingen

Met het opstellen van onderdeel woningbouw en woningbouwprogrammering, geven wij uitvoering aan verschillende gemaakte afspraken.

In het raadsprogramma Samen meer voor Elkaar (mei 2022) staat opgenomen dat de mogelijkheden woningbouw aan de kernranden van Hulshorst, Elspeet worden onderzocht en dat in Vierhouten wordt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwoord in bijgevoegd omgevingsprogramma Volkshuisvesting voorzien van keuzes voor mogelijke woningbouwlocaties.

Met het omgevingsprogramma Volkshuisvesting geven wij uitvoering aan het voorstel dat is opgenomen notitie Wonen om een meerjarenvisie op te stellen, in het programma wordt een doorkijk gemaakt tot 2040 v.w.b. de woningbehoefte.

Tot slot geven wij uitvoering aan de afspraken gemaakt in de Woondeal Noord – Veluwe waarin we hebben afgesproken om bij de berekening van de plancapaciteit ook rekening te houden met planuitval.

Standpunt commissie

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 16 mei 2024 aan de orde geweest.

Geheimhouding

N.v.t.

Stukken ter inzage

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Nunspeet; onderdeel woningbouw woningbouwprogrammering



Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. Heijkamp

C.W.J. Blom

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen