

	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B				
W				
W				
W				
W				
S				

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	5 april 2024	Zaaknummer:	57988
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	[REDACTED]		
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:	[REDACTED]		
Directie:	[REDACTED]		
Raad:	Ja		
Commissie:	Ruimte en Wonen - Advies		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma (bijlagen 1 tm 5), concept Commissie voorstel, concept Raadsvoorstel en besluit. 4. concept Persbericht.		
Betrokken teams:	Financiën en Communicatie		

Onderwerp:

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting; het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma

Samenvatting

Op 22 augustus 2023 heeft uw college ingestemd met het opstellen van een omgevingsprogramma Volkshuisvesting. Het omgevingsprogramma Volkshuisvesting bestaat uit een viertal onderdelen: de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, leefbaar en duurzaamheid. Het eerste onderdeel van het omgevingsprogramma Volkshuisvesting is de woningbouwambitie en de woningbouwprogrammering en dit treft u aan als bijlage bij dit voorstel. In bijgaand programma is de woningambitie bepaald door voor de woningbehoefte een doorkijk te maken tot 2040 en deze behoefte vervolgens af te zetten tegen de beschikbare bestemmingsplan capaciteit. Voor de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten betekende dit dat er gezocht diende te worden naar nieuwe woningbouwlocaties die nodig zijn om te kunnen voorzien in de toekomstige woningbehoefte. Op basis van het participatieproces, de ruimtelijke - en strategische analyse komen voor de kernen een aantal voorkeurslocaties naar voren om als eerste te verkennen voor de mogelijke ontwikkeling naar woningbouw.

Advies aan burgemeester en wethouders

Na raadpleging van de commissie Ruimte en Wonen de raad voor te stellen om:

- Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting; het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma 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 van dit bedrag kan plaatsvinden vanuit de Algemene Reserve.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Op 22 augustus 2023 heeft uw college ingestemd met het opstellen van een omgevingsprogramma Volkshuisvesting. De aanleiding om een dergelijk programma op te stellen is divers. Het komt onder andere voort uit het raadsprogramma "Samen meer voor Elkaar" (mei 2022), de notitie Wonen (juni 2022), de Woondeal Noord – Veluwe (maart 2023) en door de plannen van het rijk om meer te sturen op volkshuisvesting.

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 vierttal onderdelen: de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, leefbaar en duurzaamheid. Vooralsnog is datum voor het hebben van een vastgesteld programma vastgesteld op 1 januari 2026.

Het eerste onderdeel van het omgevingsprogramma Volkshuisvesting is de woningbouwambitie en de woningbouwprogrammering en treft uw college als bijlage aan bij dit voorstel. 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. Deze zijn nodig om te kunnen voorzien in de toekomstige woningbehoefte: Elspeet: 200 woningen, Hulshorst: 72 woningen en Vierhouten: 37 woningen.

Voor de kern Nunspeet geldt dit niet omdat voor deze kern de toekomstige woningbouwlocaties in beeld zijn, dit 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 en 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 bij het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

Op basis van het participatieproces, de ruimtelijke - en strategische analyse komen onderstaande voorkeurslocaties naar voren om als eerste te verkennen voor de mogelijke ontwikkeling naar woningbouw. In het onderdeel "woningbouwambitie en de woningbouwprogrammering" treft uw college een uitgebreide toelichting aan op de keuzes voor de hieronder genoemde locaties.

Elspeet

De locatie die voor de kern Elspeet naar voren komt als voorkeurslocatie betreft locatie **Elspeet Zuidwest**. Deze locatie sluit aan op bestaande bebouwing, ligt nabij voorzieningen en het kan hoge bijdrage leveren aan de woningbouwopgave voor de kern Elspeet. De locatie Zuidwest is een locatie die door de inwoners van Elspeet ook het meest benoemd wordt als potentiële woningbouwlocatie.

Gezien de woningbouwopgave voor Elspeet wordt er een tweede voorkeurslocatie aangewezen. De tweede locatie die als potentiële woningbouwlocatie wordt aangewezen betreft **Elspeet West1**. Deze locatie wordt aangewezen als tweede locatie mocht de eerste locatie geen doorgang krijgen of als de

locatie nodig is in relatie tot de woningbouwopgave. Deze locatie sluit net als Elspeet Zuidwest aan op bestaande bebouwing/ontwikkelingen, ligt centraal en nabij voorzieningen.

Hulshorst

Voor de kern Hulshorst geldt dat er verschillende woningbouwplannen liggen (o.a. Weversweg fase 2), waardoor de huidige woonambitie tot 2040 uitkomt op 23 woningen. Opmerkelijk is dat voorgaande rondes van Woningbouw op Maat laten zien dat er weinig aanmeldingen zijn voor inbreidingslocaties voor de kern Hulshorst. Gelet op de woningbouwopgave voor Hulshorst is het voorstel om in eerste instantie één concrete woningbouwlocatie aan te wijzen om nader te verkennen. De locatie die voor de kern Hulshorst naar voren komt als voorkeurslocatie betreft de locatie **Hulshorst West**. Deze locatie sluit aan op bestaande bebouwing en toekomstige woningbouwontwikkelingen (o.a. Weversweg).

Gelet op huidige woningbouwopgave voor de kern Hulshorst is de locatie Hulshorst West voldoende om hierin te voorzien. Maar mocht om wat voor reden dan ook blijken dat woningbouw op deze locatie niet is te realiseren of dat blijkt dat de woningbehoefte voor de kern Hulshorst hoger is dan nu wordt voorzien, is het verstandig om hier vroegtijdig op in te kunnen spelen. Om die reden wordt er voor Hulshorst ook een tweede potentiële woningbouwlocatie aangewezen. Dit betreft een locatie die pas nader wordt onderzocht als de eerste locatie geen doorgang krijgt of met de eerste locatie niet kan worden voldaan aan een groeiende woningbouwopgave. Deze tweede voorkeurslocatie betreft **Hulshorst Noord**. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkeling van deze locatie kan er een ruimtelijke kwaliteitsslag worden gemaakt van het gebied. Aandachtspunten bij deze locatie zijn geluid door de Harderwijkerweg en de voorwaarde voor een veilige verkeersoplossing voor de oversteek van de Harderwijkerweg.

Vierhouten

Vanuit zowel het participatieproces als de ruimtelijke analyse komt naar voren dat voor de kern Vierhouten veel belemmeringen aanwezig zijn om (grotere en uitleg) woningbouwlocaties aan te wijzen. De mogelijk geschikte woningbouwlocaties die naar voren komen zijn inbreidingslocaties. Er zijn dan ook geen specifieke zoekgebieden aangegeven. De kansen voor de realisatie van woningbouw liggen vooral in de open ruimtes binnen de kern, het transformeren van gebouwen en kleinschalige ontwikkelingen langs de randen van de kern.

Uitvoering

De volgende stap is om de voorkeurslocaties Elspeet Zuidwest en Hulshorst West 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 voor Elspeet en Hulshorst is de volgende stap het opstellen van een woningbouwplan door de grondeigenaren en uiteindelijk een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan.

Voor de tweede voorkeurslocaties Elspeet West 1 en Hulshorst Noord wordt op dit moment geen actieve rol ingenomen. Deze locaties zijn in eigendom van de gemeente, waardoor er meer grip is op de ontwikkeling van de locaties. De locaties wordt pas verder verkend als de eerste locaties geen doorgang krijgt of de locaties nodig zijn in het kader van de woningbouwopgave.

Voor de kern Vierhouten wordt geen actieve rol ingenomen vanuit de gemeente, maar wordt de bestaande beleidsregel Woningbouw op Maat ingezet om woningbouw te realiseren. Zoals bij de strategisch afweging al is benoemd zijn de woningbouwmogelijkheden voor de kern Vierhouten met

name te vinden in inbreidingslocaties. De (her)ontwikkeling van inbreidingslocaties voor woningbouw vallen onder de Beleidsregel Woningbouw op Maat. Er wordt gemonitord of deze ontwikkelstrategie voldoende bijdraagt aan de woonambitie van 37 woningen tot 2040.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het onderdeel woningbouw en woningbouwprogramma uit het omgevingsprogramma Volkshuisvesting ontstaat er duidelijkheid over keuzes die worden gemaakt voor toekomstige woningbouwmogelijkheden voor de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten.

Initiatieven voor woningbouwontwikkelingen buiten de aangewezen voorkeurslocaties Elspeet Zuidwest en Hulshorst West en initiatieven die niet in aanmerking komen voor de beleidsregel Woningbouw op Maat worden niet in behandeling genomen.

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 van € 75.000,- aan de gemeenteraad gevraagd. De dekking van dit bedrag kan plaatsvinden vanuit de Algemene Reserve.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Om te komen tot voorliggende keuzes voor woningbouwlocaties is zoals aangegeven een uitvraag gedaan aan de inwoners van de 3 kernen. Deze uitvraag 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.

Communicatie

Zodra de stukken openbaar worden voor de commissie Ruimte en Wonen ontvangen de inwoners die zich tijdens het participatieproces hebben aangemeld om op de hoogte te worden gehouden een e-mail waarin wordt verwezen naar de projectpagina. Via de projectpagina wordt er meer informatie gegeven over het omgevingsprogramma Volkshuisvesting en de aangewezen voorkeurslocaties. Daarnaast gaat bijgevoegd persbericht uit over het omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

Evaluatie (Is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)

N.v.t.

Geheimhouding

N.v.t.

Bewonersparticipatie

Voor de wijze waarop de participatie en communicatie over het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting is uitgevoerd wordt verwezen naar Participatie- en communicatieplan dat als bijlage is opgenomen bij het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

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