


B&W-voorstel

Onderwerp	:	Notitie inbreidingslocaties 2020-2040
B&W-vergadering	:	19 januari 2021
Registratienummer	:	bb21.00096
Registratiecode	:	
Auteur	:	Willian van Hal
Portefeuillehouder	:	S. Versluijs
Status	:	Beperkt openbaar
Gemeenteraad	:	<input type="checkbox"/>
Risem	:	<input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	:	20 januari 2021

Samenvatting

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een robuuste gemeente met vitale en leefbare kernen van > 30.000 inwoners. Hierbij kijken we vooral naar het realiseren van extra woningbouw voor de middellange (2020-2030) en de lange (2030-2040) termijn. Voor de korte termijn staat het realiseren en versnellen van de woningbouw binnen de Woondeal voorop. Het regionale woningbehoefteonderzoek constateert dat er nog circa 1000 woningen gebouwd moeten worden tussen 2020 en 2030 in de gemeente Beuningen. Dit om de woningbehoefte in te vullen. Een deel van de woningbouw opgave tot 2040 kan worden ingevuld door de inbreidinglocaties. Deze notitie inbreidingslocaties beschrijft de analyse tussen inbreiding en uitbreidinglocaties binnen het woningbouwprogramma in de gemeente Beuningen.

Besluit om

1. In te stemmen met de Notitie inbreidingslocaties 2020-2040;
2. In te stemmen met de kaart met begrenzing inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties;
3. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kostenverhaal toe te passen aan de hand van een plankostenplan.

Inleiding

Op nationale en regionale schaal zijn er structurele woningtekorten te zien. De gemeente Beuningen ziet deze tekorten als kans om dit mede samen met de regio op te lossen. Wij willen als Beuningen een substantiële bijdrage leveren om de druk op de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen te verminderen.

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een robuuste gemeente met vitale en leefbare kernen van > 30.000 inwoners (bb20.00996). Hierbij kijken we vooral naar het realiseren van extra woningbouw voor de middellange (2020-2030) en de lange (2030-2040) termijn. Voor de korte termijn staat het realiseren en versnellen van de woningbouw binnen de Woondeal voorop. Het regionale woningbehoefteonderzoek constateert dat er nog circa 1000 woningen gebouwd moeten worden tussen 2020 en 2030 in de gemeente Beuningen. Dit om de woningbehoefte in te vullen. Er is in de Woondeal en de Woonagenda van de subregio Nijmegen afgesproken dat gemeenten een programma opstellen voor 130% van de behoefte, dit om flexibel in te kunnen spelen op veranderingen in het programma. De Woondeal verwacht na 2030 ook nog substantiële groei van de woningbehoefte. Deze behoefte is nog niet uitgewerkt in aantallen per gemeente, maar het betekent ook voor Beuningen een verdere groei van het aantal woningen. Een deel van de woningbouw opgave tot 2040 kan worden ingevuld door de inbreidinglocaties. Deze notitie inbreidingslocaties beschrijft de analyse tussen inbreiding en uitbreidinglocaties binnen het woningbouwprogramma in de gemeente Beuningen.

Beoogd effect

De scheiding tussen zoekgebieden en potentiële inbreidingslocaties van elkaar te onderscheiden en het proces voor ontwikkeling van inbreidingslocatie te starten.

Argumenten

1.1 Het scheiden van inbreiding en uitbreiding is een belangrijke stap van de kaders van het Omgevingsprogramma Woningbouw;

Aangezien de zoekgebieden, nog ruim zijn en dus een grove begrenzing kent, is het van belang te kijken welke potentiële inbreiding- en transformatielocaties er momenteel voorhanden zijn. Deze locaties bestaan uit logische woningbouwlocaties voor de (nabije) toekomst en ontwikkel verzoeken in de gemeente. De gemeente heeft meerdere verzoeken ontvangen vanuit particuliere en ontwikkelpartijen in het afgelopen jaar.

Op hoofdlijnen is bekeken welke locaties geschikt zijn voor ontwikkellocaties woningbouw en welke principeverzoeken er momenteel liggen in de gemeente Beuningen. Om de zoekgebieden en de potentiële inbreidingslocaties van elkaar te scheiden is er een verduidelijking gemaakt tussen inbreiding en uitbreiding. Deze scheiding is een belangrijke stap in het verhelderen van de kaders voor het woningbouwprogramma. De scheiding is terug te vinden in de notitie inbreidingslocaties en op de kaart in bijlage 1.

1.2 De notitie inbreidingslocatie past binnen de afspraken van de Woondeal;

In het huidige programma van 2020-2030, passend binnen de Woondeal, hebben we 640 woningen geprogrammeerd. Totaal aantal woningbehoefte binnen de Woondeal is 130% - 1300 woningen die we moeten programmeren. Met de inbreidingslocaties hebben we momenteel (op middellange termijn <2030) circa 110 woningen voorhanden. Dit houdt in dat met de huidige kennis van potentiële inbreidingslocatie, minimaal 550 woningen nog geprogrammeerd dienen te worden in zoekgebieden. De juridische procedures met bijbehorende onderzoeken moeten uiteraard uitwijzen of deze locaties daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

In 2030-2040 reserveren we voor inbreiding 80 woningen. Het totaal te programmeren vanaf 2030 tot 2040 in de zoekgebieden zal uit het resultaat van analyse en (sub)regionaal overleg volgen. In bijlage 3 en 4 is een gedetailleerde uitwerking te zien van de inbreidingslocaties.

1.3 Inbreiding zorgt voor het beter benutten van het bestaande;

Inbreiding zorgt voor het bestaande beter benutten. De grote behoefte aan woningen biedt een kans dat er juist in de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke structuren in de kernen meer kwaliteit geleverd kan worden. Met alleen nieuwbouw wordt het woningtekort en de kwaliteit van de gemeente niet versterkt. Verslechtering, verloedering en leegstand van gebouwen en kavels kunnen op deze manier een kans bieden om de kernen te versterken. Om een vitaal en leefbare gemeente te ontwikkelen moeten we dus niet alleen naar buiten maar ook naar binnen kijken.

1.4 Inbreidingslocaties geven kansen voor levensloopbestendige woningen;

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan woningen toe waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (levensloopbestendig). Inbreidingslocaties liggen over het algemeen dicht bij voorzieningen en zijn daarmee geschikt voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Dit kan zowel in de vorm van appartementen, grondgebonden, of gelijkvloerse woningen. Inbreidingslocaties bieden dus een kans voor het creëren van levensloopbestendige woningen, woningen voor starters en woningen voor zorgbehoevende. Dit sluit aan op de type woningen in het woningbehoefteonderzoek.

Kanttelingen

1.1 Omvang RO-portefeuille maakt prioritering van werkzaamheden noodzakelijk

Het realiseren van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen de gemeentelijke kernen vraagt o.a. capaciteit van de beleidsmedewerkers RO en projectleiders. Ontwikkelingen worden getoetst op haalbaarheid, en mogelijkheden binnen en buiten de huidige bestemmingsregels. De belemmering die inbreidingslocaties meebrengt is dat een 'klein' inbreidingsplan bijna dezelfde capaciteit vraagt als een 'groter' uitbreidingsplan. Echter een prioritering leggen op het woningbouwprogramma heeft een

mogelijke consequentie dat de kwaliteit van de huidige kernen niet voldoende wordt benut. Dit betekent dat zowel inbreiding als uitbreiding (het woningbouwprogramma) capaciteit schaart binnen het ruimtelijke ontwikkelingssteam brengt. De jaarplanning zal uitwijzen in welke fasering de inbreidingslocaties opgepakt kunnen worden.

Financiën

Bij een verzoek voor een planologische wijziging van het bestemmingsplan is de gemeente op basis van de Wro verplicht om kostenverhaal toe te passen. Het betreffen kosten zoals die opgenomen zijn in de limitatieve kostensoortenlijst van de Bro worden. Hiertoe behoren onder andere kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten, planschade en kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De kosten worden toegerekend op basis van evenredigheid conform de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid).

Bij behandeling van de initiatieven wordt een plankostenscan gemaakt en toegevoegd aan het collegebesluit.

Tijdspad

Na uw besluit worden initiatiefnemers geïnformeerd over het proces en/of uitgenodigd voor een gesprek omstreeks februari. In de maand maart geven we initiatiefnemers de gelegenheid verzoeken te verduidelijken. Daarnaast wordt het reguliere principeverzoek opgezet en een besluit genomen door het college.

Het verder in procedure nemen van het bestemmingsplan onder het oude recht is mogelijk tot 1 oktober 2021. Als een ontwerpbestemmingsplan vóór januari 2022 ter inzage is gelegd geldt de oude wet, en kan het plan als bestemmingsplan afgewerkt worden tot het onherroepelijk is (Artikel 4.4 invoeringswet Omgevingswet). Levert initiatiefnemer een ontwerpplan met alle bijlagen compleet aan (incl. verslag van het gesprek met de omgeving) vóór 1 oktober 2021 dan kan het nog mee als bestemmingsplan. Na die tijd zal het een plaats moeten krijgen in het omgevingsplan, de datum van vaststelling van het omgevingsplan is nog niet bekend.

Duurzaamheid

Duurzaamheid: circulair, energie positief, klimaatadaptatie/natuur inclusief bouwen zijn uitgangspunten die mee worden gewogen bij de behandeling van principeverzoeken.

Communicatie

Verzoekers worden schriftelijk in kennis gesteld van uw principebesluit. Daarnaast wordt de notitie in de risem meegestuurd naar de raad.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Notitie inbreidingslocaties, at21000119
2. Bijlage 1: Kaart begrenzing inbreidingslocaties, at21000123
3. Bijlage 2: Memo gedetailleerde uitwerking inbreidingslocaties, at21000121 **(NIET OPENBAAR)**
4. Bijlage 3: Kaart inbreidingslocaties, at21000120 **(NIET OPENBAAR)**

Besluit d.d. 26/01/2021

Akkoord mits

a. telling woningen verbeteren en sterretje in de bijlage verduidelijken b. bij het risemstuk een oplegger in de vorm van een brief maken