

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 24 maart 2025

zaaknummer: 0889346196

Samenvatting

In juli 2023 is de 'Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023-2033' vastgesteld. In de woonzorgvisie is de ambitie opgenomen om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. Als actiepunt is opgenomen dat uitgewerkt wordt waar nieuwbouw plaats kan vinden en aansluitend een ontwikkelstrategie bepaald wordt. Met het opstellen van het document 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025' is hier invulling aan gegeven.

Voorstel

- Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025 vast te stellen.
- Jaarlijks 100.000 euro als uitvoeringsmiddelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de woningbouwambitie in de periode 2026-2028, met een dekking uit de investeringsreserve.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

In juli 2023 is de 'Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023-2033' vastgesteld. In de woonzorgvisie is een ambitie opgenomen om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. Als actiepunt is opgenomen dat we uitwerken waar nieuwbouw plaats kan vinden en aansluitend een ontwikkelstrategie bepaald wordt. Met het opstellen van het document 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025' is hier invulling aan gegeven.

Het document bevat kaders waarmee woningbouwlocaties bepaald worden. Aansluitend is een ontwikkelstrategie opgesteld, hierin wordt de rol en houding van de gemeente weergegeven. Afsluitend is een prioritering opgenomen en wordt aangegeven met welke projecten gestart wordt na vaststelling.

2. Doelstelling

Een besluit ten nemen over 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025'.

Doel van het stuk is om te voorzien in een aanpak waarmee de doelstelling uit de woonzorgvisie (500 woningen in de periode tot 2033) gerealiseerd kan worden. Het stuk bevat kaders waarmee nieuwe woningbouwontwikkelingen afgewogen kunnen worden voor wat betreft de locaties. Daarnaast bevat het een ontwikkelstrategie waarmee keuzes gemaakt worden om tot uitvoering te komen. Hierbij wordt ingegaan op de rol van de gemeente, de uitvoerbaarheid en prioritering van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

3. Uitgangssituatie

- De woonzorgvisie is in 2023 vastgesteld. Daarin is een ambitie (500 woningen) en een streefprogramma opgenomen. De ambitie is in de woonzorgvisie niet doorvertaald naar locaties. Deze verkenning zorgt ervoor dat meer duidelijkheid gegeven wordt over waar we als gemeente aan de slag gaan met woningbouw en welke rol wij daarbij pakken;
- In 2024 is het woonwag- en standplaatsenbeleid vastgesteld. We nemen de opgave om een aantal woonwagstandplaatsen te realiseren mee in deze verkenning;
- We houden rekening met de motie 'Maximaal 30% sociale huurwoningen';
- De gemeente neemt deel aan de Woondeal Limburg.

4. Rol gemeente

De gemeente is trekker geweest van het uitwerken van de kaders voor nieuwbouwlocaties en het ontwikkelen van de uitvoeringsstrategie.

In het vervolg zal de rol per project verschillen. De rol van de gemeente is grofweg in twee categorieën onder te verdelen, namelijk:

- De gemeente is regisserend bij grotere locaties en eigendommen.
- De gemeente is toetsend bij kleine en middelgrote locaties. De exacte rolbepaling bij middelgrote projecten is daarnaast nog afhankelijk van de impact op de omgeving.

5. Toelichting

Positionering en afbakening

Dit onderzoek is een uitwerking van de Woonzorgvisie. Hiermee geven we invulling aan de ambitie om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. Onderdeel van deze ambitie zijn de woonwagendstandplaatsen zoals vastgesteld in het woonwagen- en standplaatsenbeleid, deze zijn daarmee onderdeel van het onderzoek.

Locaties voor solitaire woningen of kleine woonplannen, tot plusminus 10 woningen, zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

Het bepalen van de woningbouwlocaties tot 2033, gebeurt vooruitlopend op de Omgevingsvisie. Hierdoor is het mogelijk om sneller invulling te geven aan de woningbouwbehoefte. Het resultaat is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en de resultaten zullen daarin worden geborgd.

Proces

In een samenwerking tussen gemeente Beesel en Arcadis is in een compact proces gewerkt aan deze 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025'. De provincie en de woningcorporaties zijn vanaf de start betrokken bij de verkenning naar locaties. Mede hierdoor is de haalbaarheid vroegtijdig getoetst. De kernoverleggen Reuver en Beesel zijn geïnformeerd over het proces en bevraagd over mogelijke ontwikkellocaties. Het kernoverleg Offenbeek heeft hiervan af gezien. In een raadsvergadering zijn de eerste resultaten gedeeld en heeft een gesprek plaatsgevonden waarin aandachtspunten en kansen zijn gedeeld.

In het proces zijn de volgende stappen doorlopen:

- Analyseren: van de ruimtelijke kwaliteit, cultuur en historie. Daarnaast is de opgave aangescherpt;
- Kaders woningbouw: het opstellen van kaders om geschikte woningbouwlocaties te bepalen;
- Woninglocaties: destilleren van woningbouwlocaties;
- Uitvoering en vervolg: het ontwikkelen van een strategie om tot uitvoering te komen.

De opgave

Om 500 woningen te realiseren is het nodig om voor 650 woningen locaties te zoeken. We houden rekening met 30% extra plancapaciteit waardoor uitval of vertraging opgevangen wordt. Het proces begint niet bij nul. Sinds de vaststelling van de woonzorgvisie zijn woningen gerealiseerd en zijn omgevingsplannen gewijzigd en principebesluiten genomen. De resterende opgave bedraagt 311 woningen. Een nadere onderverdeling is ook gemaakt voor het streefprogramma uit de woonzorgvisie. Hieruit blijkt dat de grootste opgave zit bij de realisatie van middelduur en dure woningen. Voor sociale huur is de opgave het kleinst op basis van het streefprogramma.

Prioritering en start

Om de ambitie uit de woonzorgvisie te behalen is het belangrijk om keuzes te maken, prioriteiten te stellen en deze langdurig vast te houden. Met de voorgestelde prioritering is het behalen van de ambitie mogelijk.

- Vanwege de urgentie van de opgave en de kansen voor de gemeente, starten we met het zetten van de grootste stappen. Dit doen we door bestaande projecten voort te zetten en af te ronden. Daarnaast wordt gestart met het opstellen van drie nieuwe gebiedspaspoorten. Op deze locaties hebben projectontwikkelaars grondpositie of heeft de gemeente zelf eigendom. De nieuwe ontwikkellocaties met de hoogste prioriteit zijn Offenbeker Bemden II, Vogelsweijde en de omgeving 't Spick.
- Het behandelen van kleine projecten vraagt een andere expertise en loopt dan ook parallel aan de realisatie van grote projecten. Hiermee heeft dit spoor de tweede prioriteit.
- De laagste prioriteit hebben de middelgrote locaties. Deze vragen vaak dezelfde expertise als de grootste projecten, maar dragen in mindere mate bij aan de ambitie. Het hebben van de laagste prioriteit wil niet zeggen dat uitvoering niet mogelijk is, maar dat uitvoering moet wachten totdat capaciteit beschikbaar komt.

Grote en middelgrote ontwikkellocaties

De grootste ontwikkellocaties zijn benoemd en op kaart geduid. Deze locaties hebben de grootste prioriteit bij de realisatie. Voor de middelgrote locaties is deze vertaling niet gemaakt en zijn de locaties

niet op kaart geduid. Dit omdat de focus niet op de middelgrote, maar op de grote locaties liggen. Zowel middelgrote als grote projecten vragen namelijk om dezelfde inzet van ambtelijke capaciteit – van projectleiding tot vergunningverlening en het opstellen van omgevingsplannen. Door voorrang te geven aan grotere ontwikkellocaties zetten we grote stappen en is het mogelijk om onze eigen ambitie te halen. Hierdoor maken we efficiënt gebruik van onze capaciteit. Voor middelgrote locaties geldt dat de haalbaarheid wordt beoordeeld zodra er concrete initiatieven ontstaan. Zodra er voldoende capaciteit beschikbaar is kan het betreffende project starten. In de Omgevingsvisie worden de middelgrote ontwikkellocaties zichtbaar en op kaart geduid.

Streefprogramma

Zoals reeds vermeld ligt de grootste opgave in het middelduur en dure segment. In de plannen die in uitvoering of reeds in planvorming zijn is realisatie van sociale huur voorzien.

Voorgesteld wordt om bij grote ontwikkelingen de realisatie van sociale huur toe te staan, dit om te komen tot gemengde wijken waarin verschillende woningsegmenten aanwezig zijn, maar in basis te maximaliseren op 10%. Afwijken hiervan is mogelijk indien er meer balans in de wijk ontstaat door vermindering van sociale huur in de bestaande voorraad in Reuver en Offenbeek. Door maximaal 10% sociale huur toe te staan werken we toe naar diverse wijken, groeien we toe naar meer balans in de woningvoorraad én handelen we zoveel als mogelijk in de geest van het streefprogramma.

Organisatie doorlopend op kracht

Om uitvoering te kunnen geven aan de ambitie is het noodzakelijk dat de ambtelijke organisatie op kracht blijft en gericht met benodigde expertises wordt aangevuld. Op basis van de huidige formatie, de nu gekozen aanpak en prioritering, is theoretisch voldoende capaciteit voorhanden om uitvoering te geven aan de ambitie. In de praktijk blijkt het lastig om deze formatie in te vullen met voldoende gekwalificeerd personeel vanwege de problematiek op de arbeidsmarkt. Waar mogelijk vullen we dit met inhuur aan, dan wel moeten we aanvullende keuzes maken met betrekking tot prioritering.

De voorgestelde prioritering houdt rekening met de inzetbaarheid binnen de hele keten van planvorming (zowel op beleidsniveau, projectleiding, ondersteuning als uitvoering). Deze hele keten is namelijk nodig om uitvoering te geven aan de woningbouwambitie. Met de gekozen prioritering wordt deze keten optimaal benut.

Vervolg en doorlooptijd

Direct na besluitvorming wordt gestart met de voorbereiding voor de woningbouwlocaties. Daarvoor worden de volgende stappen doorlopen:

- Opstellen en besluitvorming gebiedspaspoort: 1 jaar (indicatief)
- Wijzigen omgevingsplan, zienswijze, beroep en bezwaar: 1,5 tot 3 jaar (indicatief)
- Voorbereiding bouw: 0,5 tot 1 jaar (indicatief)
- Bouw: 1 tot 5 jaar, afhankelijk van fasering (indicatief)

In het proces wordt zoveel als mogelijk gestuurd op het parallel laten lopen van verschillende stappen.

Rol gemeenteraad

De gemeenteraad dient op verschillende momenten een besluit te nemen over de woningbouwontwikkelingen.

- Het eerste besluit is het nu voorliggende document 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025';
- Bij vier ontwikkelingen zal een gebiedspaspoort worden vastgesteld. Deze wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Op basis van het gebiedspaspoort wordt een omgevingsplan opgesteld. Deze wordt ook ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

a. Financieel

Voor de aanpak wonen zijn in de periode 2023-2025 aanvullende middelen ter beschikking gesteld (in totaal 600.000 euro). Vanaf 2026 zijn er geen middelen meer beschikbaar binnen de begroting voor de aanpak wonen. Met de vaststelling van de 'Kaders nieuwbouw' breekt een nieuwe fase aan in de realisatie van onze woningbouwambities. We gaan concreet aan de slag met gebiedspaspoorten en ontwikkeling van grote woningbouwlocaties. Dit vraagt o.a. om expertise op specifieke terreinen, zoals planeconomie en stedenbouw en ondersteunende middelen om uitvoering te geven aan onze ambities. Om hier uitvoering aan te geven, wordt voorgesteld om gedurende de planvormingsfase jaarlijks 100.000 euro als uitvoeringsmiddelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de woningbouwambitie in de periode 2026-2028, met dekking uit de investeringsreserve. Waar mogelijk wordt ook ingezet op het verkrijgen van subsidies, maar dit geeft op dit moment onvoldoende zekerheid en vraagt over het algemeen ook om gemeentelijke cofinanciering.

b. Juridisch

Het betreft een beleidsdocument, welke een bouwsteen is voor de nog op te stellen omgevingsvisie en/of volkshuisvestelijk programma.

c. Risico's

Woondeal

Het streefprogramma wijkt af van de uitgangspunten van de Woondeal. Dit is in de woonzorgvisie destijds ook concreet benoemd. De Woondeals zijn een voorloper van de nog in ontwikkeling zijnde Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Het is nog niet bekend wanneer deze wet in werking zal gaan treden. De kans bestaat dat deze wet met meer dwingende regelgeving gemeenten verplicht om bepaalde percentages betaalbare woningen en sociale huur te realiseren.

Ambtelijke capaciteit

Ook de ambtelijke capaciteit is een risico. Voldoende ambtelijke capaciteit in kwalitatieve en kwantitatieve zin is randvoorwaardelijk om woningbouwprojecten een stap verder te brengen, zodat deze uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden.

Onvoorziene omstandigheden

Daarnaast kunnen zich in de toekomst diverse externe redenen voordoen waardoor een woningbouwontwikkeling geen doorgang vindt en daarmee de ambities niet gehaald worden.

6. Visie Blij in Beesel

Het onderwerp sluit aan bij het thema 'Fijn wonen'.

7. Toegankelijkheid

Bij de uitwerking door middel van gebiedspaspoorten zal het thema toegankelijkheid worden meegenomen. Daarnaast wordt in belangrijke mate gestuurd op het toevoegen van nultredenwoningen.

8. Duurzaamheid

Bij de uitwerking door middel van gebiedspaspoorten zal het thema duurzaamheid worden meegenomen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025