



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsinformatiebrieven

Datum: 14 mei 2025
Zaaknummer: 1372868
Portefeuillehouder: Theo Geldens

Onderwerp

Resultaten Vervolgonderzoek inbreiding woningbouw

Aanleiding

Op 24 juni 2024 informeerden wij u over het onderzoek inbreidingslocaties woningbouw in de gemeente Sint-Michielsgestel. Wij startten een vervolgonderzoek om preciezer na te gaan hoeveel woningen voor 2032 te realiseren zijn in het stedelijke gebied en welke ontwikkelstrategieën van toepassing zijn voor de locaties. Dat vervolgonderzoek is afgerond en de resultaten zijn opgenomen in een intern rapport "Resultaten Vervolgonderzoek inbreiding woningbouw 2024-2032" voor de gemeente Sint-Michielsgestel.

Inhoud

Net zoals het onderzoek inbreiding woningbouw is het vervolgonderzoek inbreiding woningbouw een uitwerking van het programma volkshuisvesting. Het programma volkshuisvesting 2023-2027 heeft tot doel om 1003 woningen te realiseren in de periode 2023-2027 en voor de periode tot 2032 nog eens 682 woningen. In totaal is de ambitie om 1685 woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen voor 2032. Om dat haalbaar te maken wordt voor de periode 2023-2032 ingezet op een plancapaciteit van 130% (2191 woningen) voor de hele gemeente. In de harde en zachte woningbouwplannen voor het stedelijk gebied (anno 1 april 2024) zijn al 937 woningen opgenomen. Als we uitgaan van een plancapaciteit van 130% volgens het gemeentelijke programma Volkshuisvesting 2023-2027, is er nog ruimte voor 1254 extra woningen.

In het eerste onderzoek inbreiding woningbouw zijn 26 extra potentiële locaties gevonden waar nog woningbouw mogelijk is in het stedelijke gebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dat is in aanvulling op harde en zachte plannen die in 2023 al in ontwikkeling waren. Deze locaties zijn zorgvuldig tot stand gekomen door ze te toetsen aan de omgevingsvisie 2040 en kwalitatieve aspecten, zoals water, groen, verkeer en voorzieningen in de buurt. De 26 locaties zijn na een integrale afweging tussen functies geschikt gevonden voor woningbouw.

Het vervolgonderzoek inbreiding woningbouw maakt inzichtelijk wat vanaf 1 april 2024 tot 2032 de woningbouwcapaciteit is in het stedelijke gebied. Er is een zorgvuldig afwegingsproces doorlopen. Met behulp van een beoordelingsmethode op basis van vier kwadranten: "ruimte", "kwantiteit", "draagvlak" en "haalbaarheid", is ingeschat of potentiële locaties kansrijk zijn voor realisatie tot 2032 en is per kansrijke locatie nagegaan welk sturingsmechanisme past om de ontwikkeling te stimuleren. Volgens het gemeentelijke grondbeleid is er namelijk een keuze tussen een actief en faciliterend grondbeleid.

Duiding resultaten

- **Momentopname:** De resultaten van het vervolgonderzoek inbreiding woningbouw in de gemeente Sint-Michielsgestel zijn een momentopname in het jaar 2024. De mate van ontwikkeling van woningen is voortdurend in beweging en een dynamisch proces.

Samenvatting resultaten

Van de 26 potentiële locaties zijn 16 locaties kansrijk voor 2032. Voor deze locaties is preciezer ingeschat hoeveel woningen er te realiseren zijn. De inschatting is uitgedrukt in een range van getallen. Van de 1254 woningen, waarvoor nog plannen nodig zijn (anno 1 april 2024) kunnen tussen de 273 en 358 woningen gerealiseerd worden op de 16 potentiële locaties in het stedelijke gebied voor 2032.

In het stedelijke gebied zijn in totaal tussen de 1210 en 1295 woningen te realiseren in de periode van 2024 tot 2032. Dat is tussen de 55% en 59% van de gewenste gemeentelijke plancapaciteit (2191) volgens het programma Volkshuisvesting 2023-2027. Dan blijft nog een opgave over van 896 tot 981 woningen tot 2032 oftewel 41% tot 45% van de gewenste plancapaciteit. Daarvoor is waarschijnlijk uitbreiding buiten het stedelijk gebied nodig. Voor de verdeling per dorp, zie bijlage 1.

Uit het vervolgonderzoek is naar voren gekomen dat het stedelijke gebied ideaal is voor de doelgroepen starters, mediors, senioren, wonen met zorg, allen voor 1 à 2 persoons-huishoudens. Dat komt omdat de afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer in het stedelijke gebied gunstig is. De vraag naar 1 à 2 persoons-huishoudens is ook een landelijke trend. Het stedelijk gebied is minder geschikt voor (dure) gezinswoningen.

Per kansrijke locatie voor 2032 is een sturingsmechanisme voorgesteld: actieve of faciliterend grondbeleid. Ook is prioritering mogelijk op basis van impact, bestuurlijke ambitie en beschikbare capaciteit.

Vervolg

- De resultaten worden betrokken bij de prioritering van woningbouw projecten en om na te gaan welke quick wins in het stedelijke gebied op te pakken zijn die impact maken.
- Naast inbreiding is waarschijnlijk uitbreiding nodig om de gewenste plancapaciteit en woonambitie te halen. Conform de omgevingsvisie 2040 is een onderzoek gestart naar uitbreidingslocaties om een optimale mix van in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw te ontwikkelen.
- De resultaten dragen bij aan de argumentatie voor aantallen woningen in woningbouwprojecten in het stedelijk gebied en uitbreidingsgebieden. Dat is van belang voor onze wettelijke partners, inwoners en initiatiefnemers.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel



P.W.M. Geurts
gemeentesecretaris



E. Smid
burgemeester

Bijlagen

Bijlage 1 Intern Rapport Resultaten Vervolgonderzoek inbreiding woningbouw.



**Intern Rapport Resultaten vervolgonderzoek
inbreiding woningbouw 2024-2032
Gemeente Sint-Michielsgestel**

Inhoudsopgave gemeente Sint-Michielsgestel

1.	Inleiding	3
1.1	Waarom onderzoek inbreiding woningbouw?	3
1.2	Status van het rapport	3
1.3	Leeswijzer	3
1.4	De werkwijze	4
2.	Producten	5
2.1	Product A Een tabel met aantallen woningen en doelgroepen tot 2032	7
2.2	Product B Een methode voor bestuurlijke prioritering	8
2.3	Product C Typen sturingsmechanismen	8
2.4	Product D Een organisatie- en communicatievoorstel	8
2.5	Product E Visie strategische aanbeveling	8
3.	Conclusies	9

Bijlagen VERTROUWELIJK:

1.	Vier kwadrantenmethode Sint-Michielsgestel
2.	Vier kwadrantenmethode Berlicum
3.	Vier kwadrantenmethode Middelrode
4.	Vier kwadrantenmethode Den Dungen
5.	Vier kwadrantenmethode Gemonde
6a.	Planeconomische quick scan rapportage
6b.	Technische ontwerpen voor planeconomische quick scan
7.	Voorstel sturingsmechanisme per kansrijke locatie voor 2032
8.	Locatiepaspoorten 26 extra potentiële locaties
9.	Overzicht woningbouw ontwikkellocaties stedelijkgebied anno 2024

Colofon

Datum rapport: maart 2025
Uitgave: gemeente Sint-Michielsgestel
Steller: afdeling RO, i.s.m. Tom van Tuijn Stedenbouw en GrondGidsen
Beheer rapport: cluster beleid/stedenbouw



1. Inleiding

1.1 Waarom onderzoek inbreiding woningbouw?

In het Bestuursakkoord “Voor Nu Voor Later en Voor Elkaar” (2022-2026) van de gemeente Sint-Michielsgestel, wordt een grote opgave voor woningbouw benoemd, namelijk het realiseren van 600 woningen voor 2026. Het programma Volkshuisvesting 2023-2027 heeft tot doel om 1003 woningen te realiseren in de periode 2023-2027 en voor de periode tot 2032 nog eens 682 woningen. In totaal is de ambitie om 1685 woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen voor 2032. Om dat haalbaar te maken wordt ingezet op een plancapaciteit van 130% (2191 woningen).

De inmiddels vastgestelde omgevingsvisie 2040 staat voor een integrale afweging tussen verschillende gebruiksfuncties in de gemeente. Dorps, groen en wonen met de stad nabij zijn de belangrijkste kernkwaliteiten voor de gemeente Sint-Michielsgestel.. De omgevingsvisie stelt dat inbreiding van woningen in het stedelijke gebied in principe de voorkeur heeft boven uitbreiding van het stedelijke gebied voor woningen. Het is doorgaans lastig om inbreidingslocaties te ontwikkelen, vanwege draagvlak en de inpassing in bestaande situaties.

De omgevingsvisie en het programma Volkshuisvesting zijn voor wat betreft aantallen woningen en doelgroepen op elkaar afgestemd.

Het onderzoek inbreiding woningbouw is uitgevoerd om een goede onderbouwing te leveren voor wat de mogelijkheden voor woningbouw zijn in het stedelijke gebied, maar ook voor uitbreidingen. Een onderbouwing van woningbouwprojecten is namelijk nodig om in gesprek te kunnen gaan met onze wettelijke partners. De gevonden locaties zijn allen getoetst aan de omgevingsvisie en integraal afgewogen met andere gebruiksfuncties zoals, groen, water, voorzieningen etc. Er is in het proces van het onderzoek getrechterd van 59 locaties naar 26 geschikte locaties. Het onderzoek inbreiding heeft 26 extra potentiële woningbouwlocaties opgeleverd bovenop de al lopende harde en zachte plannen in het stedelijke gebied anno 2024.

Het college van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 24 juni 2024 kennisgenomen van het onderzoek inbreiding woningbouw en een opdracht gegeven om een vervolgonderzoek uit te voeren. Er was behoefte aan een ontwikkel-strategie om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Het doel van het vervolgonderzoek is tweeledig:

1. Een reëlere inschatting maken van de haalbaarheid van de (26 extra) potentiële locaties die in het onderzoek inbreiding woningbouw naar voren zijn gekomen voor de periode tot 2032.

2. Een bestuurlijke gedragen ontwikkelstrategie voor woningbouw in het stedelijke gebied in de periode tot 2032.

Net zoals het onderzoek inbreiding woningbouw is het vervolgonderzoek “ontwikkelstrategie inbreidingslocaties woningbouw” een onderdeel van het programma volkshuisvesting. Het vervolgonderzoek maakt inzichtelijk wat in de periode van 2024 tot 2032 de woningbouwcapaciteit is in het stedelijke gebied. Daarbij hanteren we het stedelijke gebied strikt volgens de provinciale omgevingsverordening, welke harde grenzen aangeeft. Zie figuur 1.

1.2 Status van het rapport

De resultaten van het vervolgonderzoek inbreiding woningbouw in de gemeente Sint-Michielsgestel zijn een momentopname in het jaar 2024. Het vervolgonderzoek is gebaseerd op de getallen die genoemd zijn in het programma Volkshuisvesting 2023-2027 en een actualisatie voor het stedelijke gebied via het gemeentelijke woningbouwmonitoringsprogramma Shintolabs op 1 april 2024. De mate van ontwikkeling van woningen is voortdurend in beweging en een dynamisch proces.

De schetsen die gemaakt zijn voor de locaties voor het vervolgonderzoek zijn indicatief, om na te gaan hoeveel woningen er per locatie in potentie te realiseren zijn en om een planeconomische verkenning uit te kunnen voeren. Ook de locatiebeelden van de potentiële locaties uit het eerste onderzoek inbreiding woningbouw zijn indicatief.

De resultaten zijn in principe voor intern gebruik. Het college heeft het rapport ter kennisgeving aangenomen. Het rapport is openbaar, de bijlagen zijn vertrouwelijk. De informatie in de bijlagen van het interne rapport over locaties hebben een relatie met economische en financiële belangen van de gemeente. Bij openbaarmaking van deze stukken kan het de onderhandelingspositie van de gemeente in de grondpolitiek beperken. De informatie in de bijlagen van het interne rapport “Resultaten Vervolgonderzoek inbreiding woningbouw 2024-2032” is vertrouwelijk en op grond van artikel 2:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht is het verboden om deze informatie te delen.

Figuur 1: Stedelijk gebied volgens de provinciale verordening



1.3 Leeswijzer rapport

Het voorliggende rapport laat de resultaten zien van het vervolgonderzoek “ontwikkelstrategie inbreidingslocaties woningbouw”. Er wordt ingegaan op vijf deelresultaten A tot en met E:

- A. Een tabel met een preciezere inschatting van aantallen woningen en doelgroepen per gemeente en dorp voor de periode van 2024 tot 2032.
- B. Een methode om tot een bestuurlijke prioritering van locaties te komen.
- C. Type sturingsmechanismen om tot haalbare kansrijke locaties te komen per kern.
- D. Een organisatie- en communicatievoorstel over de resultaten van het onderzoek inbreiding woningbouw en het vervolgonderzoek.
- E. Een visie op de strategische aanbevelingen van het externe bureau Tom van Tuijn Stedenbouw uit het onderzoek inbreiding woningbouw.

1.4 De werkwijze

Het vervolgonderzoek is uitgevoerd door aan de slag te gaan met de volgende fasen en bijbehorende vragen, zie figuur 2:

Fase 1: Analyse

- Een analyse van de gevonden aantallen per gemeente en per dorp in relatie tot de woon-zorgvisie en de lopende ontwikkelingen. Hierbij de relatie tussen inbreiding en uitbreiding betrekken.
- Mogelijkheden voor doelgroepen nader duiden op basis van de locatiepaspoorten. Voor welke doelgroepen kunnen we waar aan de slag?
- Verkenning van strategische adviezen van het externe bureau: Welke locaties zijn het kansrijkst en hebben een grote impact? Op zoek naar ingrediënten voor een methode voor een bestuurlijke prioritering
- Een eerste bestuurlijke check van de kansrijkste locaties op basis van de methode voor bestuurlijke prioritering: vallen er nog locaties af?

Fase 2: Verdiepen

- Een plan economische doorrekening van de kansrijkste locaties met een grote impact tot 2032 m.b.v. een extern bureau (inhuur).
- Welke relatie ligt er tussen de omgevingsvisie en bijbehorende programma's met een te kiezen ontwikkelstrategie voor een kansrijke locatie met impact? In beeld brengen samen met strategen en overige beleidsmedewerkers.
- Relaties met reguliere werkprocessen in beeld brengen

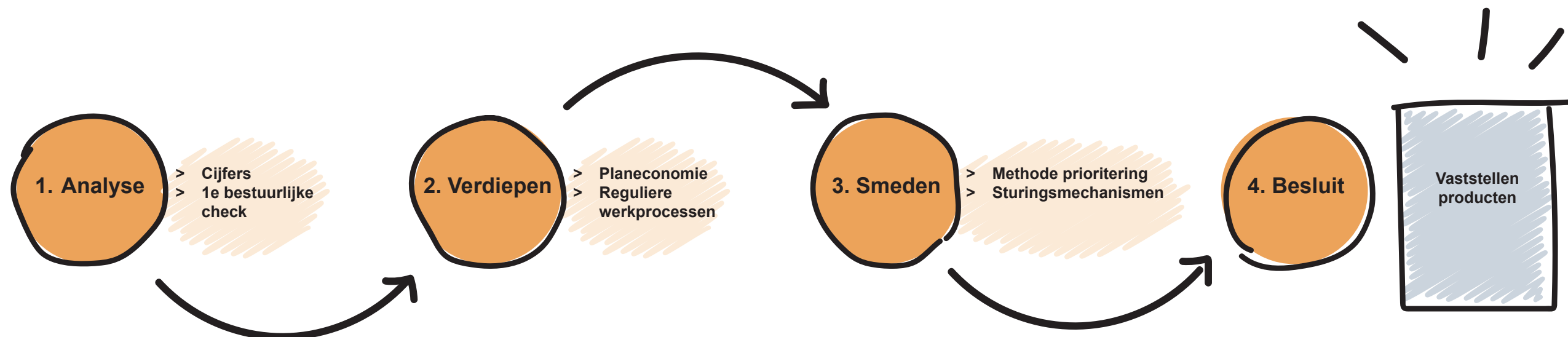
Fase 3: Smeden

- Op basis van het voorgaande komen tot:
 - Een tabel met een preciezere inschatting van aantallen woningen en doelgroepen per gemeente en dorp voor de periode tot 2032;
 - Een definitieve methode om tot een bestuurlijke prioritering te komen;
 - Typen sturingsmechanismen om tot haalbare kansrijke locaties te komen;
 - Een organisatie- en communicatievoorstel over de resultaten van het onderzoek inbreiding woningbouw en het vervolgonderzoek;
 - Een voorstel over hoe om te gaan met strategische adviezen.
- Een definitieve bestuurlijke keuze om tot prioritering van kansrijke locaties tot 2032 te komen.

Fase 4 Besluitvorming

- Kennisnemen en/of vaststellen van (deel) producten.

Figuur 2: Fasen onderzoek



2. Producten

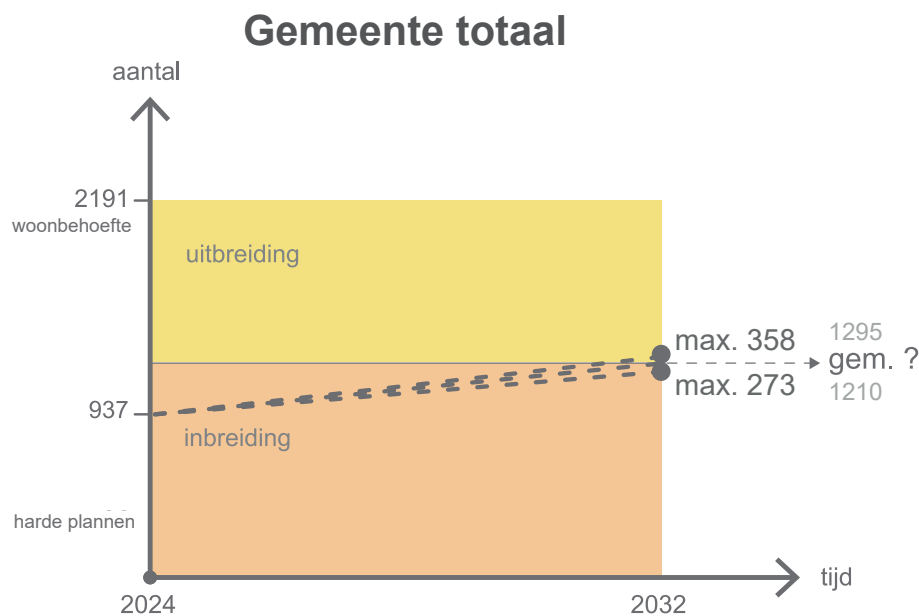
2.1 Product A “Een tabel met aantallen woningen en doelgroepen tot 2032.”

In het algemeen geldt dat de genoemde aantallen woningen schattingen zijn, die de werkelijkheid zo dicht mogelijk benaderen. Er is gerekend met een plancapaciteit van 130%.

Aantallen woningen in stedelijk gebied gemeente tot 2032

De extra potentiële locaties zijn gezamenlijk goed voor tussen de 273 en 358 extra woningen in 2032 bovenop de 937 woningen waar al plannen voor zijn in het stedelijke gebied. In totaal is tussen de 55% en 59% van de gemeentelijke woonbehoefte tot 2032 in het stedelijke gebied te realiseren. Voor uitleg gebieden resteert een opgave van 896 tot 981 woningen tot 2032, dat is 41% tot 45% van de gemeentelijke woonbehoefte.* (*Er is gerekend met een plancapaciteit van 130%) Zie figuur 3 en tabel 1.

Figuur 3: Grafiek gemeente totaal



Tabel 1

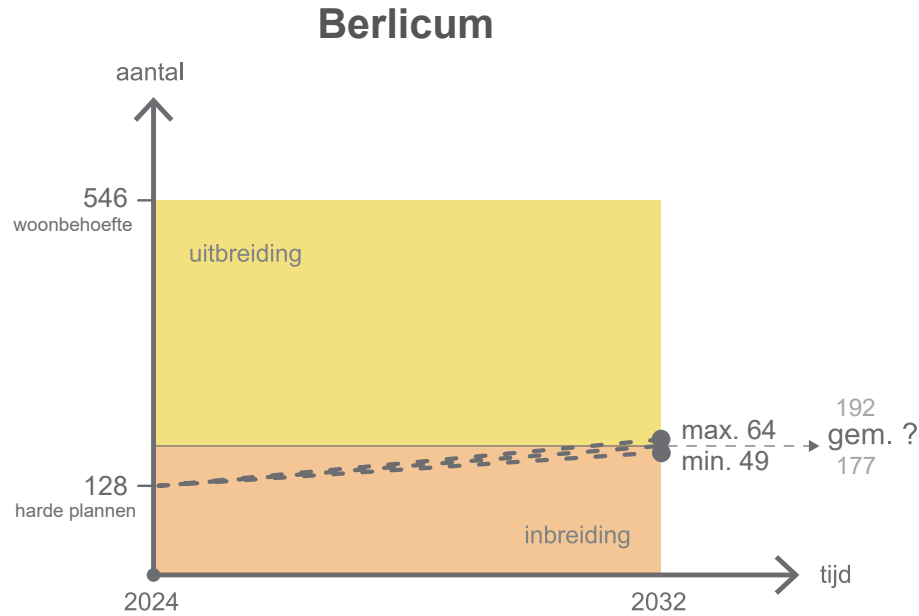
Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
2191	937	273-358	1210-1295	55%-59%	981-896

Aantallen woningen in stedelijke gebied per kern tot 2032

Berlicum

In Berlicum is het laagste percentage van de woonambitie te realiseren in het stedelijke gebied, namelijk 32% - 35%, ten opzichte van de andere dorpen. Dat betekent dat er een grote opgave ligt om het stedelijk gebied uit te breiden, namelijk voor 65% tot 68% van de woonambitie. Zie figuur 4 en tabel 2.

Figuur 4: Grafiek Berlicum



Tabel 2

Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
546	128	49-64	177-192	32% - 35%	368-354

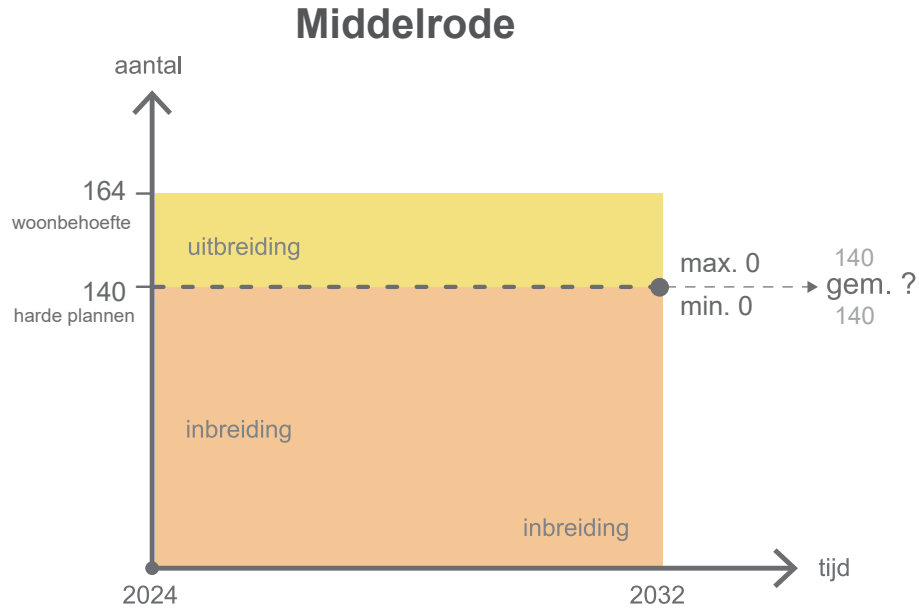
Doelgroep tot 2032

Uit het vervolgonderzoek is naar voren gekomen dat het stedelijke gebied ideaal is voor de doelgroepen starters, mediors, senioren, wonen met zorg, allen voor 1 à 2 persoons-huishoudens. Dit komt omdat de afstand tot voorzieningen en OV gunstig is!

Middelrode

In Middelrode kan het hoogste percentage van de woonambitie in het stedelijke gebied landen, 85%. Het percentage voor uitbreiding met 15% van de woonambitie is beperkt te noemen. Zie figuur 5 en tabel 3.

Figuur 5: Grafiek Middelrode



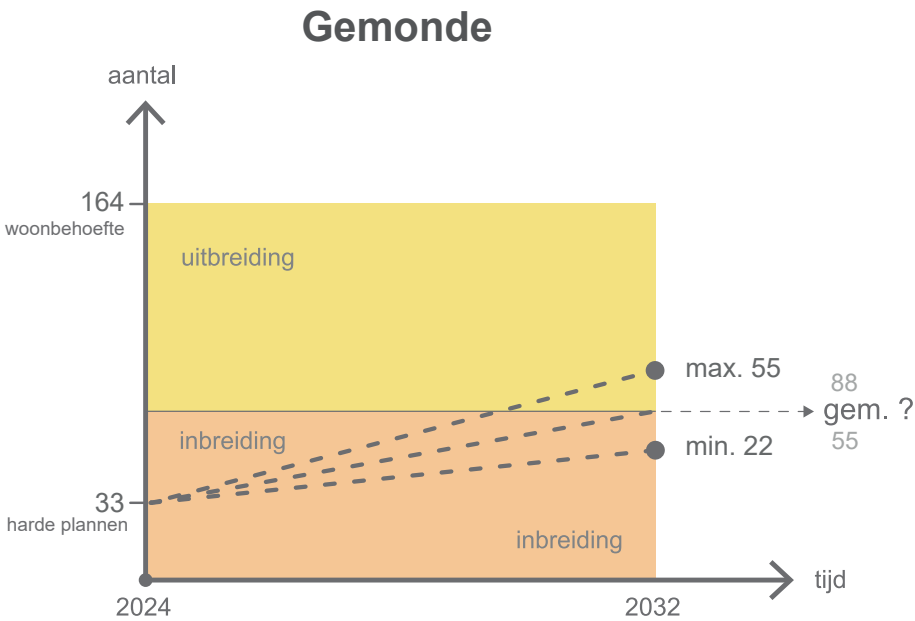
Tabel 3

Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
164	140	0	140	85%	24

Gemonde

Het stedelijke gebied van Gemonde biedt ruimte aan 34% - 54%, waardoor er ook een aanzienlijke uitbreidingsopgave is met 46% tot 56% van de woonambitie. Zie figuur 6 en tabel 4.

Figuur 6: Grafiek Gemonde



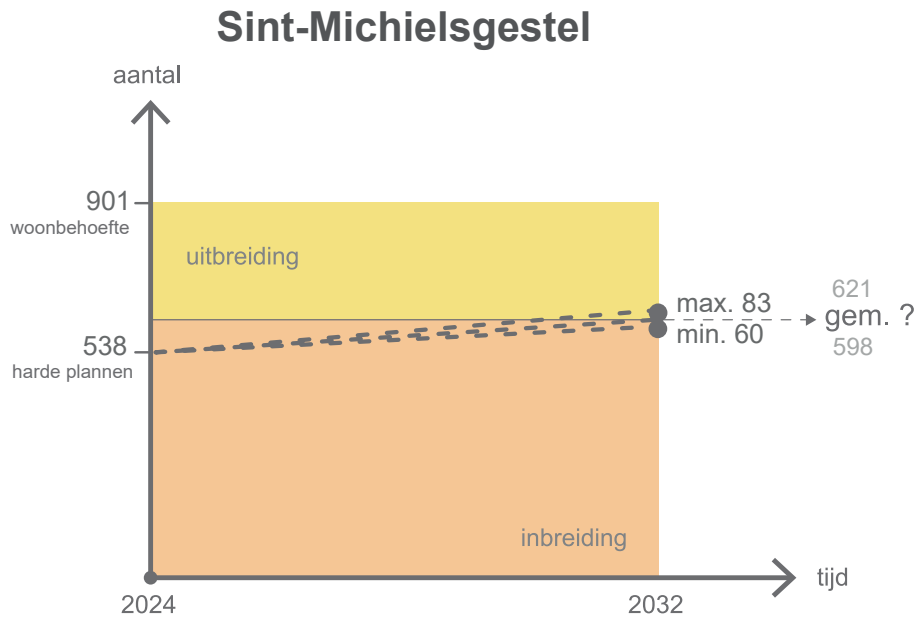
Tabel 4

Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
164	33	22-55	55-88	34% - 54%	109-76

Sint-Michielsgestel

Het stedelijke gebied van Sint-Michielsgestel biedt daarna de meeste ruimte 60 tot 69% en heeft dan nog een opgave van 31% tot 40% voor uitbreidingsgebieden. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat er 100 woningen in het stedelijk gebied Kentalis nog niet meegerekend zijn. Hierdoor zal het percentage voor inbreiding toenemen en uitbreiding verder afnemen. Zie figuur 7 en tabel 5.

Figuur 7: Grafiek Sint-Michielsgestel



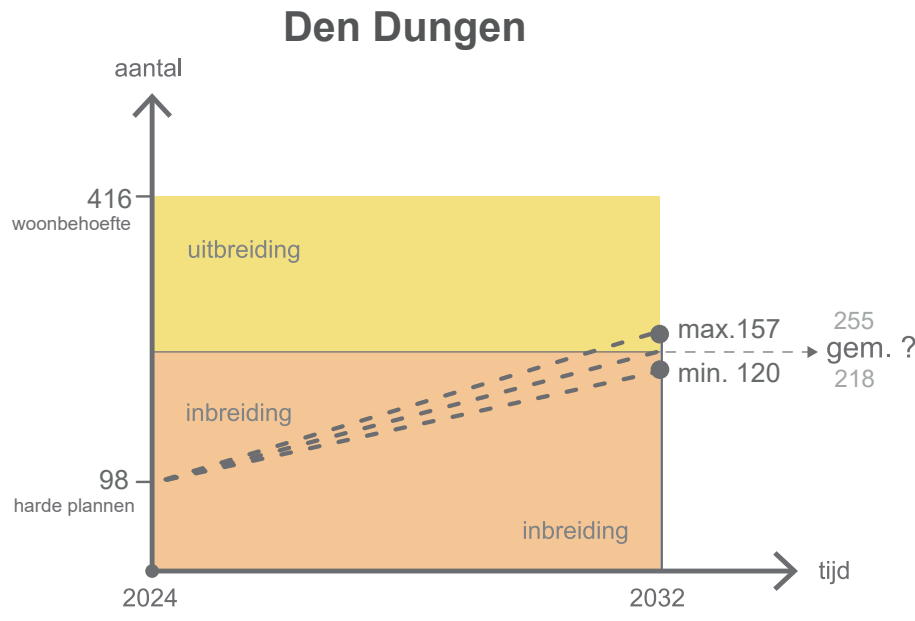
Tabel 5

Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
901	538	60-83	544-621	60% - 69%	303-280

Den Dungen

Den Dungen kan ruim de helft (52 tot 61%) van de woonambitie opvangen in het stedelijk gebied. Zie figuur 8 en tabel 6.

Figuur 8: Grafiek Den Dungen



Tabel 6

Gewenste plancapaciteit tot 2032 (130%)	Aantal woningen lopende initiatieven (harde en zachte plannen 2024)	Aantal woningen extra tot 2032 (potentie)	Totaal woningen tot 2032	Realisatie woonbehoefte in stedelijk gebied	Rest = Uitbreiding in aantal
416	98	120-157	218-255	52% - 61%	198-161

2.2 Product B: “Een methode voor bestuurlijke prioritering”

Vier kwadranten methode

De beoordelingsmethode op basis van vier kwadranten: “ruimte”, “kwantiteit”, “draagvlak” en “haalbaarheid”, helpt om in te schatten of potentiële locaties kansrijk zijn voor realisatie tot 2032 en om na te gaan welk sturingsmechanisme past. Zie bijlagen 1 tot en met 5. De methode om tot bestuurlijke prioritering te komen noemen we de vier kwadrantenmethode. Hierna wordt uitgelegd wat onder de vier kwadranten verstaan wordt. Zie ook figuur 9.

Ruimte

Er is een extra ambtelijke check uitgevoerd op “ruimtelijke integraliteit” voor de extra potentiële locaties. Ook zijn individuele bestuurlijke gesprekken gevoerd over draagvlak in de omgeving of informatie over eigenaren/potentielle initiatiefnemers. Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt of de locaties voor of na 2032 kansrijk zijn. Er zijn 16 van de 26 extra potentiële locaties kansrijk voor realisatie voor 2032. Zie bijlage 8 en 9 voor alle locaties in het stedelijke gebied.

Kwantiteit

De genoemde normgetallen voor aantallen woningen per (extra) potentiële locatie in het onderzoek inbreiding (deel 1) zijn omgerekend naar werkelijke aantallen woningen per locatie. Via ontwerpend onderzoek zijn deze aantallen nog exacter aangegeven. De extra potentie in aantallen woningen is opgeteld bij het aantal woningen dat voortvloeit uit harde en zachte plannen die er zijn. Dat afgezet tegen de woonbehoefte (130% plancapaciteit) maakt inzichtelijk welk aandeel van de woonbehoefte te realiseren is in het stedelijke gebied. En welk aandeel in aanmerking komt voor uitbreiding.

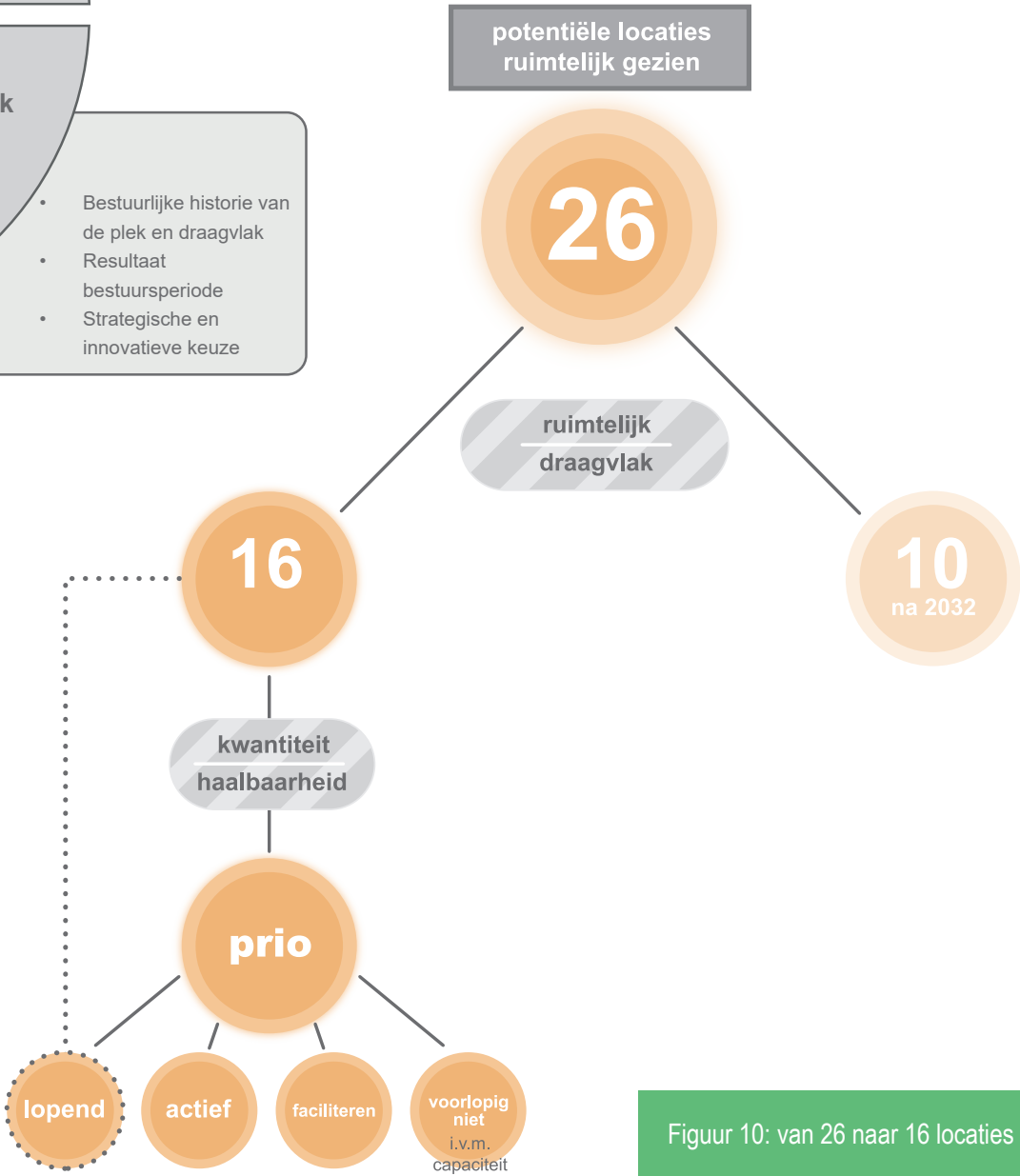
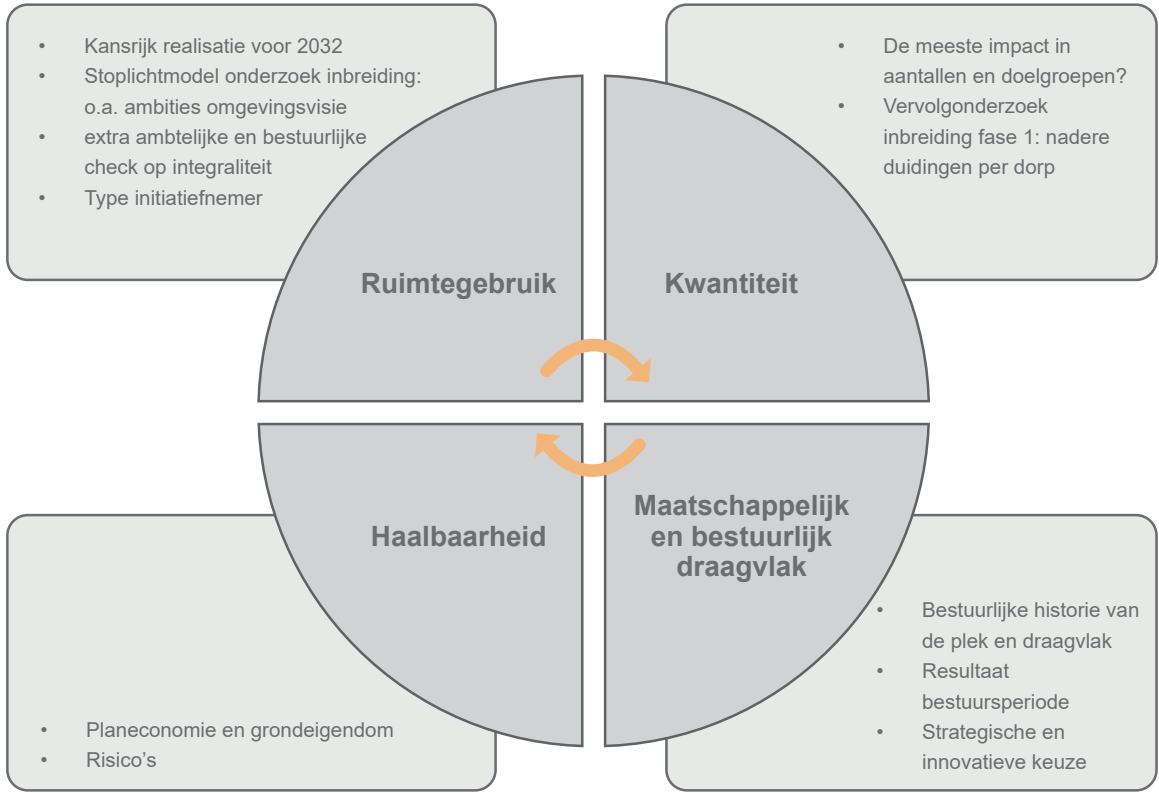
Haalbaarheid

Gedurende het onderzoek zijn 6 potentiële locaties al in ontwikkeling genomen en daardoor positief beoordeeld op haalbaarheid. Voor locaties die voor 2032 kansrijk zijn en waar nog geen initiatiefnemer voor is, is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Het betrof 10 locaties. Zie Bijlage 6 “planeconomische verkenning rapportage”. Deze planeconomische verkenning heeft ook een aanbeveling over welk sturingsmechanisme het beste in te zetten is om de locatie tot ontwikkeling te brengen, zie paragraaf 2.3. De potentiële locaties die niet kansrijk zijn tot 2032, zijn buiten beschouwing gelaten bij de haalbaarheidsfase.

Draagvlak

Op 28 januari 2025 is met het college het tussenresultaat (de extra locaties en gevonden aantallen) gedeeld, besproken en getoetst op bestuurlijk draagvlak. Het uiteindelijke resultaat is 16 potentiële locaties voor 2032 en 10 erna. Zie figuur 10.

Figuur 9: kwadranten methode



Figuur 10: van 26 naar 16 locaties voor 2032

2.3 Product C “Type sturingsmechanismen”

We onderscheiden drie sturingsmechanismen, onder andere op basis van de nota grondzaken (2020):

- 1. een actief grondbeleid; waarbij de gemeente een actieve rol inneemt;
- 2. een faciliterend grondbeleid: waarbij de gemeente het initiatief aan derden overlaat en of;
- 3. prioritering van initiatieven op basis van impact, bestuurlijke ambitie en capaciteit.

Op basis van de planeconomische verkenning is een advies opgesteld of er een actief danwel faciliterend grondbeleid toe te passen is. Om deze quick scan goed uit te kunnen voeren zijn er per locatie technische ontwerpen gemaakt op basis van de locatiepaspoorten van het eerste onderzoek. Deze waren input voor de planeconomische verkenning. Er is voor 10 van de 16 locaties een advies gegeven. De overige 6 locaties zijn al in ontwikkeling gegaan gedurende het onderzoek. Zie bijlage 7.

2.4 Product D “Een organisatie- en communicatievoorstel”

Organisatievoorstel

De resultaten van het vervolgonderzoek inbreiding woningbouw passen in het integrale overleg om ruimtelijke projecten te ontwikkelen. De resultaten zijn te betrekken bij de reguliere RO-werkwijzen, Dat zijn:

- Intaketafel: de resultaten, ontwerpuitgangspunten en aantallen/ doelgroepen zijn te betrekken bij de behandeling van nieuwe initiatieven door de vakdisciplines stedenbouw en strategie.
- Prioriteringsoverleg: de resultaten zijn te betrekken door het bestuur en management bij het prioriteren van initiatieven.
- Actualisatie programma Volkshuisvesting: Het onderzoek inbreiding woningbouw is onderhevig aan actuele ontwikkelingen. Het onderzoek inbreiding woningbouw wordt evenals het programma volkshuisvesting periodiek geactualiseerd.
- Opzet programmatisch werken: De resultaten zijn te betrekken bij gebiedsprogramma's.

Communicatievoorstel

De afspraak voor de interne communicatie is: De producten worden beheerd door medewerkers stedenbouw. Zij zijn aanspreekpunt voor de toepassing van de producten.

De afspraken voor de externe communicatie zijn:

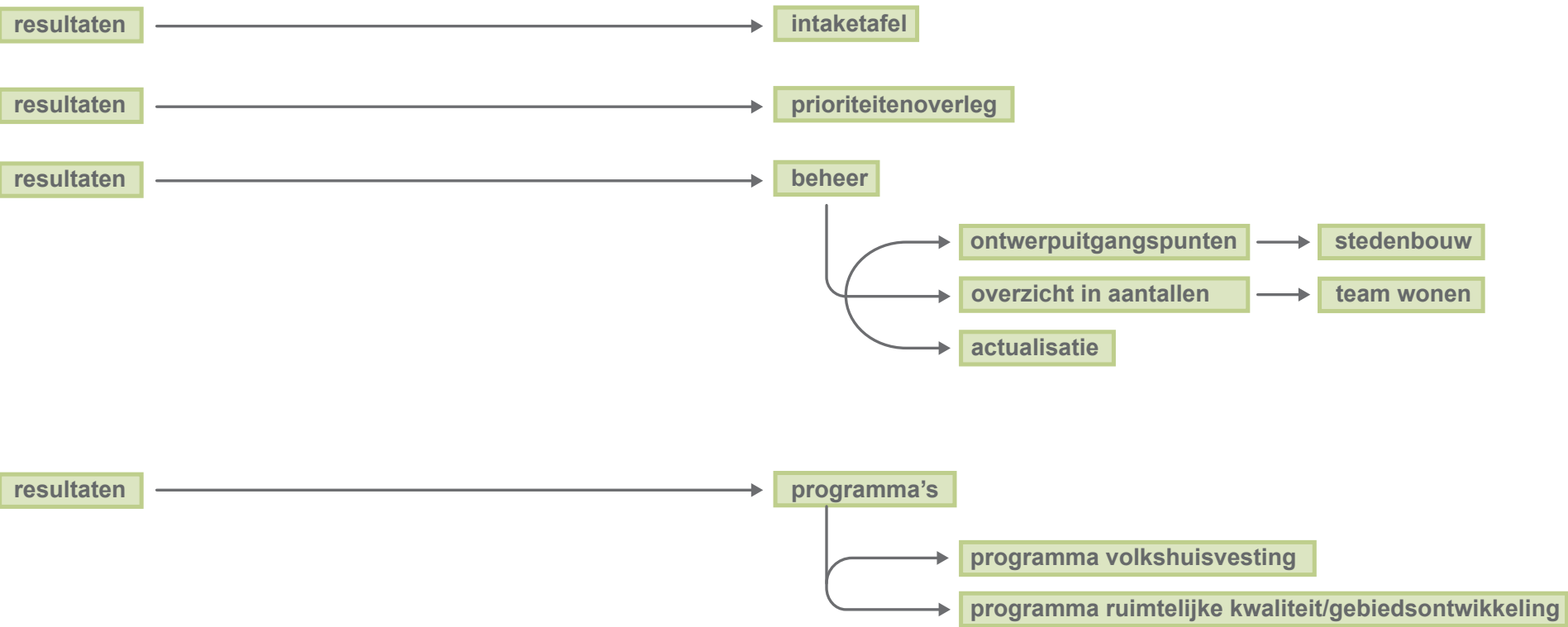
- De getallen per dorp en gemeente zijn op hoofdlijnen openbaar voor draagvlak in de dorpen en organisaties. Daarbij wel aangeven dat het om schattingen gaat. De bijlagen van het rapport zijn geheim, omdat het informatie betreft op locatie niveau.
- Op de website van de gemeente bij het omgevingsloket nemen we informatie op over algemene ontwerpprincipes, om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen bij de ontwikkelingen.

2.5 Product E Visie strategische aanbeveling

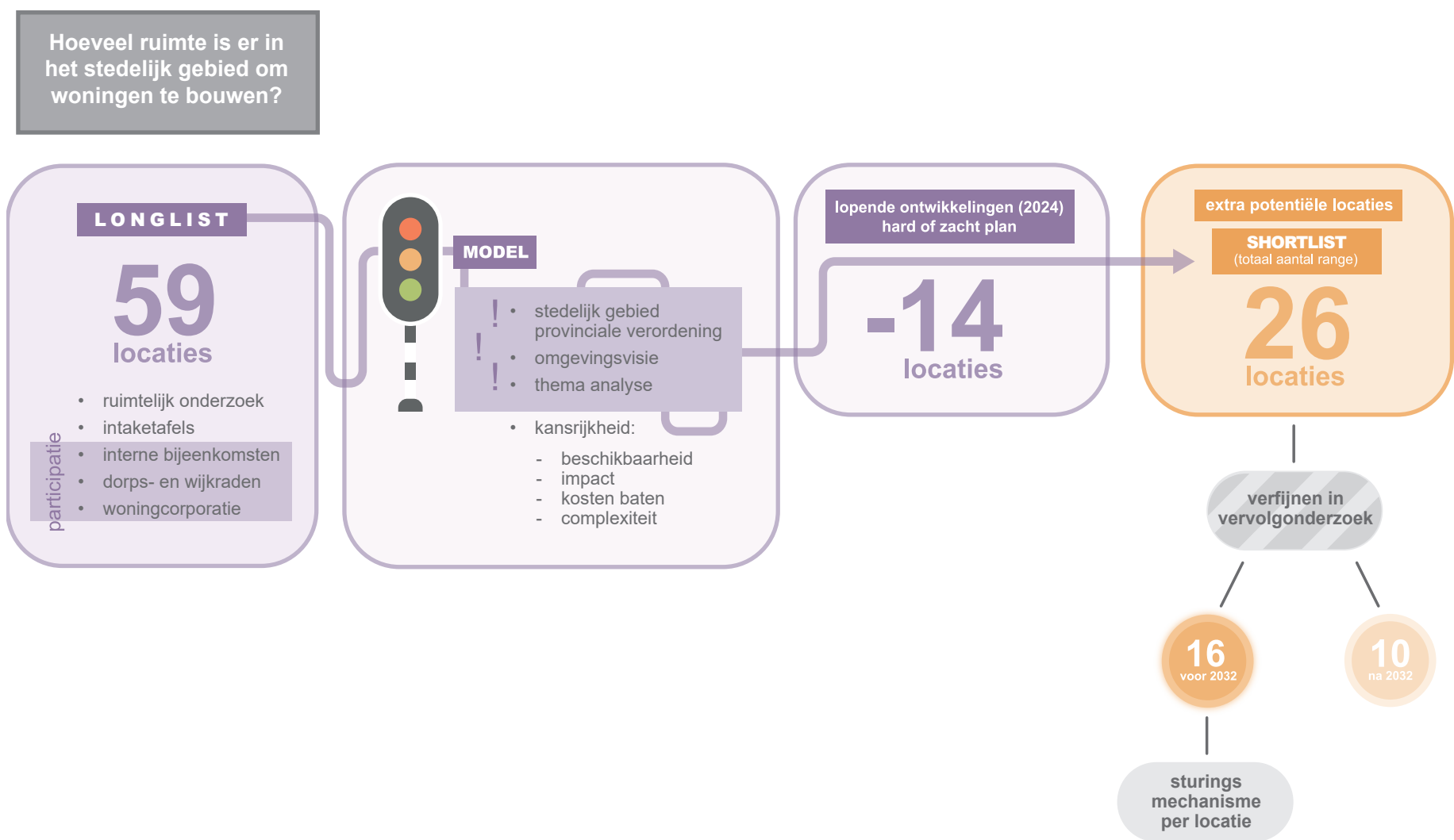
In het vervolgonderzoek inbreiding is nagegaan of de extra potentiële locaties die aan de kernranden liggen een optie kunnen zijn voor verruiming van het stedelijke gebied. We hebben geconcludeerd dat het om kleine ontwikkelingen gaat met weinig impact, waardoor deze niet van strategische belang zijn.

In de door de gemeenteraad op 3 oktober 2024 vastgestelde omgevingsvisie zijn ‘Zoekgebieden dorpse- en groene woonuitbreiding’ aangeduid per dorp. Daarnaast zijn er kleinschalige ontwikkelingen aan de randen mogelijk volgens de visie (onder uitgangspunt “aangenaam leven”). Deze uitgangspunten bieden meer impact voor woningbouwontwikkeling dan de extra potentiële locaties die aan de kern rand liggen.

Figuur 11: Organisatievoorstel



3. Conclusie



Figuur 12: van onderzoek naar ontwikkelstrategie

Zorgvuldig ruimtelijke afwegingsproces voor woningbouwlocaties in het stedelijk gebied

Er is een zorgvuldig afwegingsproces voor woningbouwlocaties doorlopen. De al lopende initiatieven (harde en zachte plannen) en extra potentiële locaties die naar voren zijn gekomen in het onderzoek inbreiding liggen allen in het “provinciale” stedelijke gebied. De 26 extra potentiële locaties zijn getoetst aan de omgevingsvisie en aan het vastgestelde beleid voor RO-thema’s en voldoen hieraan. Ook zijn ontwerpprincipes betrokken om een inschatting te kunnen maken van het aantal woningen per locatie, zonder de ruimtelijke kwaliteit teniet te doen. De potentiële locaties die in de kernrandzones liggen hebben een lage impact, waardoor ze strategisch niet van belang zijn.

Het proces van onderzoek naar ontwikkelstrategie is weergegeven door middel van figuur 12.

Argumentatie voor woningbouwlocaties

Het vervolgonderzoek is preciezer nagegaan welke extra potentiële locaties haalbaar zijn in het stedelijke gebied voor 2032 en welke sturingsmechanismen in te zetten zijn. Per gemeente en per dorp is inzicht ontstaan in wat de woningbouwcapaciteit is in het stedelijke gebied en welke ruimte er is voor uitbreiding tot 2032. Het inzicht is te gebruiken bij de argumentatie voor nieuwe woningbouwlocaties naar onze wettelijke partners, maar ook naar bestuur, raad en inwoners.

Naast inbreiding is waarschijnlijk uitbreiding nodig om de woonambitie te halen

In totaal is tussen de 55% en 59% van de gemeentelijke woonambitie tot 2032 in het stedelijke gebied te realiseren. Voor uitleg gebieden resteert dan waarschijnlijk een opgave van 41% tot 45% van de gemeentelijke woonambitie tot 2032. Hierbij kan de vraag gesteld worden: welke mix van in- en uitbreiding is optimaal om de woonambitie te bereiken? Het vinden van een antwoord hierop is een logische vervolgstap na het voorliggende onderzoek. In de omgevingsvisie 2040 is deze vervolgstap benoemd. Er is een projectopdracht in voorbereiding.

Doelgroepen voor het huidige stedelijke gebied

Uit het vervolgonderzoek is naar voren gekomen dat het stedelijke gebied ideaal is voor de doelgroepen starters, mediors, senioren, wonen met zorg, allen voor 1 à 2 persoons-huishoudens.

Sturingsmechanismen

We onderscheiden drie sturingsmechanismen:

1. Een actief grondbeleid;
2. Een faciliterend grondbeleid en/of;
3. Prioritering op basis van impact, bestuurlijke ambitie en capaciteit.

Resultaten inbedden in reguliere werkwijzen is mogelijk

Via de reguliere werkwijze van RO zijn de resultaten in te bedden. Ook via de website van het omgevingsloket is informatie te delen met potentiële initiatiefnemers.