



Raadsvoorstel

Beoogd effect

De “routekaart ontwikkelgebieden woningbouw” moet duidelijkheid bieden over de ontwikkelgebieden voor toekomstige woningbouw na 2026.

Met het starten van de planontwikkeling voor het A-gebied is de continuïteit van de woningproductie tot circa 2032 gewaarborgd.

Beslispunten

1. Instemmen met de ontwikkeling van het in bijlage 2 begrensde A-gebied conform het voorgestelde stappenplan.
2. De ontwikkeling van het A+-gebied in een later stadium afwegen tegen alternatieven op basis van een integrale visie, al dan niet in combinatie met een herziening van de omgevingsvisie.

Inleiding

In het collegeprogramma 2022-2026 is een “routekaart ontwikkelgebieden woningbouw” aangekondigd. Deze routekaart moet duidelijkheid bieden over de ontwikkelgebieden na 2026 en starten met de werkzaamheden voor planontwikkeling voor deze gebieden. Vooropgesteld moet worden dat de ontwikkeling van Oosterwold een apart traject is dat buiten deze opgave valt. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van de Watermolenbuurt in Polderwijk. Die ontwikkeling past nog binnen de contouren van Polderwijk en daarvoor zijn al concrete plannen in voorbereiding.

In het coalitieakkoord 2022-2026 zijn de ontwikkelgebieden A en A+ genoemd als locaties voor toekomstige woningbouw. Deze ontwikkelgebieden zijn terug te vinden in het rapport analyse woningbouwlocaties (Bijlage 1).

Op 21 december 2023 heeft uw raad de omgevingsvisie Zeewolde vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn zoekgebieden voor toekomstige woningbouw aangewezen langs de randen van Polderwijk. Uw raad heeft destijds bewust geen concreet begrensde ontwikkelgebieden aangewezen. Daarvoor is een aanvullend raadsbesluit vereist.

Recent is in EHPZ verband ook een zogenaamde regionale dialoogkaart opgesteld. Een mogelijke realisering van een nieuwe kern ten noorden van Harderbroek is onderdeel van de dialoogkaart. In vervolg hierop wordt het

komende half jaar een zogenaamd Ruimtelijk Ontwikkelperspectief EHPZ opgesteld.

In het belang van de continuïteit van de woningproductie wordt geadviseerd om concreet aan de slag te gaan met de ontwikkeling van het A-gebied. Dat biedt voorlopig voldoende mogelijkheden voor woningbouw. Rekening houdend met de geluidsproblematiek (Trekkeveld/Gooiseweg) en klimaatadaptatie (rapport "Schaduw en Verbinden") wordt indicatief uitgegaan van 1400 tot 1800 woningen in het A-gebied. Met een gemiddeld bouwtempo van 250 woningen per jaar is er tot minimaal 2032 bouwcapaciteit. De begrenzing van het onderzoeksgebied voor toekomstige woningbouw in het A-gebied is vastgelegd in bijlage 2. Een indicatieve illustratie van dit gebied treft u aan in bijlage 3.

Geadviseerd wordt om de ontwikkeling van het A+ gebied in een later stadium af te wegen tegen alternatieven op basis van een integrale visie voor toekomstige woningbouw, in samenhang met de omgevingsvisie, de regionale dialoogkaart en het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief EHPZ.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van het A-gebied sluit aan op het coalitieakkoord en de zoeklocaties voor woningbouw in de omgevingsvisie

Geadviseerd wordt de ontwikkeling van het A-gebied voor te bereiden conform onderstaand stappenplan:

1. Het (laten) opstellen van een Masterplan met bijbehorende milieueffectenrapportage (planMer) met inachtneming van het coalitieprogramma 2022-2026 en de Omgevingsvisie. Ook andere relevante documenten worden als input meegenomen zoals:
 - het rapport "Schaduw en verbinden" (dit rapport bevat denkrichtingen voor klimaat adaptief ontwikkelen)
 - de woondeal ZUND en de nog op te stellen woon/zorgvisie
2. Besluitvorming in B & W over concept-Masterplan
3. Participatieproces met inachtneming van het door de raad vastgestelde beleidskader inwonersbetrokkenheid (bijlage 4)
4. Besluitvorming in B & W en de raad over het definitieve stedenbouwkundige Masterplan en de te volgen planologische procedure (Bopa en/of wijziging Omgevingsplan)

Met het oog op de gewenste continuïteit van de woningproductie zou het totale proces (stappen 1 t/m 4) eind 2026 afgerond moeten zijn.

Woningbouw in het (deel)gebied Fortenveld wordt als eerste ontwikkeld. Daarover zijn in het verleden al besluiten genomen (Structuurvisie 2022).

1.2 Samenwerking met marktpartijen is noodzakelijk

Anders dan de gemeente tot dusverre gewend was, zijn de gronden in het A-gebied nagenoeg volledig in particuliere handen. Dat betekent dat de planontwikkeling niet op dezelfde manier verloopt dan zoals we het altijd gewend zijn. De positie van marktpartijen wordt sterker.

In het deelgebied nabij Fortenveld/Vestingveld zijn de gronden in handen van Rijksvastgoedbedrijf. Ook het Rijksvastgoedbedrijf is gebonden aan de Didam jurisprudentie.

De gemeente zal in het kader van de grondstrategie gebruik maken van de beschikbare instrumenten zoals beschreven in de nota grondbeleid. Over de toepassing van het voorkeursrecht is een apart raadsadvies opgesteld.

2.1. Een lange termijn visie op de doorontwikkeling van Zeewolde is gewenst
 De geldende Omgevingsvisie gaat uit van “aanbouwen” aan de bestaande kern conform de A/A+ variant. Het zonder meer doorzetten van deze ontwikkeling (A+) heeft echter het nadeel dat er onomkeerbare kaders worden gecreëerd voor de ontwikkeling van Zeewolde op langere termijn. Dit kan voorkomen worden door een integrale visie op te stellen voor de lange termijn. Rekening houdend met een eventuele ontwikkeling bij Harderbroek (dialoogkaart) zijn meerdere ontwikkelstrategieën denkbaar. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden voor het opstellen van een integrale visie – al dan niet in combinatie met een herziening van de omgevingsvisie - in een later stadium in gang te zetten. In de volgende collegeperiode 2026-2030 kunnen daar concrete afspraken over worden gemaakt.

Kantttekeningen

1.1. Het regioarrangement EHPZ en de Dialoogkaart zijn geen vastgestelde documenten

Zowel uw college als de raad hebben slechts kennis genomen van het Regioarrangement EHPZ (als richtinggevend document). Dit document is dus niet kaderstellend maar slechts indicatief.

Ook in het proces van de Omgevingsvisie Zeewolde is een indicatief doorkijkje gegeven naar mogelijk toekomstig te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarin is ook de locatie “Sternweggebied” vermeld. Ook de provincie Flevoland heeft slechts kennis genomen van het Regioarrangement EHPZ en aangegeven dat voor alle ontwikkelingen op het grondgebied van Zeewolde de Strategische Agenda Flevoland en de Omgevingsvisie Flevoland leidend blijven.

Financiën

Voor de uitwerking van het stappenplan is externe ondersteuning noodzakelijk. De kosten hiervan kunnen worden gedekt uit de stelpost “Routekaart ontwikkelgebieden woningbouw”. (zie bijlage 5).

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
 de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen

1. Rapport analyse woningbouwlocaties d.d. 13 januari 2022
2. Kaart begrenzing onderzoeksgebied toekomstige woningbouw
3. Indicatieve illustratie uitwerking toekomstige woningbouw
4. Beleid inwonersbetrokkenheid
5. Stelpost routekaart woningbouw