Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/24/227249

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Planstop woningbouwinitiatieven

Datum: 12 maart 2024

Kernboodschap
Het College heeft besloten om de planstop voor woningbouwinitiatieven voor 1 of 2 woningen op 1 augustus 2024 te laten eindigen. Dat betekent dat vanaf die datum deze woningbouwinitiatieven weer in behandeling worden genomen.
Voor overige woningbouwinitiatieven blijft de planstop gelden tot de Woondeal 2.1 is vastgesteld.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
25-05-2023	Informatienota planstop woningbouwinitiativen (Z/23/107666)

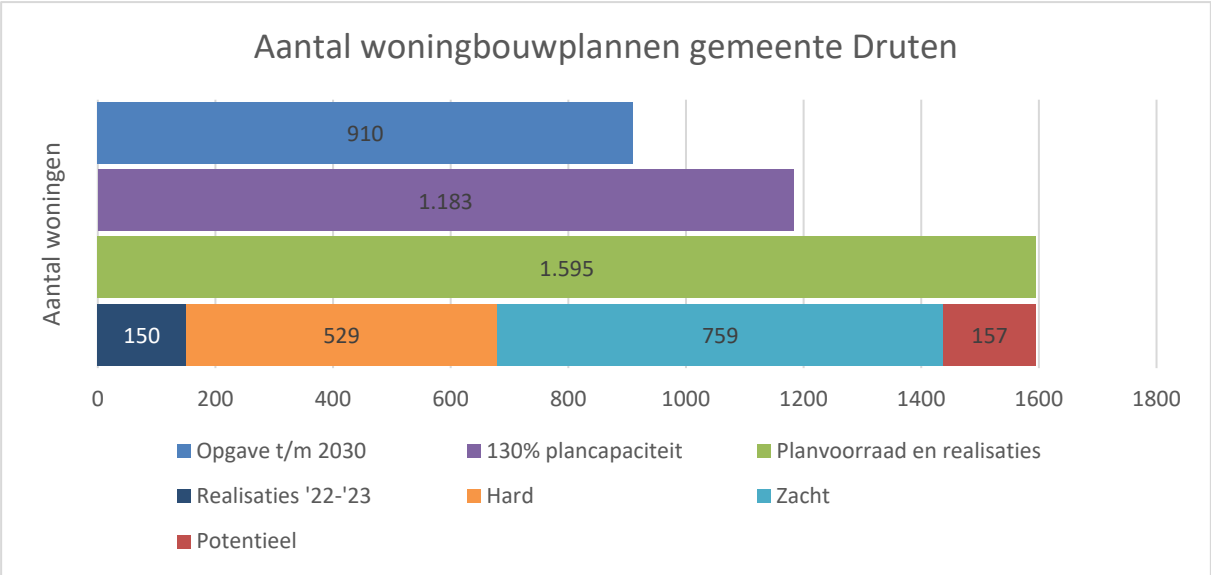
Toelichting

In maart 2023 heeft het College besloten om een planstop in te stellen voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De ingangsdatum was 21 maart en de planstop geldt voor 1 jaar, dus tot 21 maart 2024. Het College heeft de planstop geëvalueerd en besloten deze gedeeltelijk te verlengen.

Redenen voor de planstop

Er is al voor ruim 175% van de woningbouwopgave aan plancapaciteit.
In Woondeal 2.0 regio Arnem-Nijmegen hebben we afgesproken dat de woningbouwopgave voor Druten voor de periode 2022 en met tot 2030 910 woningen is. Daarvan hebben we 149 woningen gerealiseerd in 2022 en 2023. En we hebben plannen in voorbereiding voor 1.443 woningen (waarvan de status potentieel, zacht of hard is). In het overzicht hieronder staat meer informatie.

Met een plancapaciteit die 175% van de opgave is, zitten we ruim boven de eerder afgesproken 130%. Daarmee is er ruim voldoende plancapaciteit, maar zijn er ook mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte in de regio.



Woningbouwplannen gemeente Druten t/m 2030

Zie ook de informatienota 'Voortgang woningbouwplannen Druten Q1 2024' (Z/22/099693)

Door geen nieuwe woningbouwinitiatieven in behandeling te nemen kan de ambtelijke capaciteit worden ingezet om lopende plannen hard te maken.
Een deel van de ambtelijke capaciteit gaat zitten in het beoordelen van principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Door tijdelijk geen nieuwe principeverzoeken in behandeling te nemen kan die capaciteit worden ingezet om woningbouwplannen vast te leggen in bestemmingsplannen. Dit komt de versnellingsopgave ten goede. De planstop heeft er het afgelopen jaar al toe geleid dat we voor veel woningbouwplannen nog voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd. Maar er is nog steeds ambtelijk een achterstand bij de behandeling van principeverzoeken. Deze achterstand kan de komende maanden worden ingelopen, mits er geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwinitiatieven bij komen.

De planstop geldt alleen voor initiatieven voor extra woningen.
Het kan gaan om nieuwbouw of om een transformatie van een bestaand gebouw naar woningen. De planstop geldt niet voor het omzetten van een bestaande (agrarische) bedrijfswoning naar een reguliere woning. Dat leidt immers niet tot een extra woning. De planstop geldt niet voor mantelzorgwoningen. Dat zijn tijdelijke woningen, onder voorwaarde van de mantelzorgbehoefte. Deze tellen niet mee voor de woningvoorraad Verder geldt de planstop ook niet voor andere initiatieven, bijvoorbeeld voor nieuwe bedrijven of bedrijfsuitbreidingen.

Uitzonderingen zijn mogelijk.
Het College kan besluiten af te wijken van de planstop bij bijzondere omstandigheden. Bijvoorbeeld bij VAB-locaties of woningbouwprojecten met 100% sociale huur of goedkope koop.

Woningbouwinitiatieven voor 1 of 2 woningen worden vanaf 1 augustus 2024 weer in behandeling genomen

De komende maanden wordt nog gewerkt aan afronding van bestemmingsplannen.
Voor veel woningbouwplannen hebben we afgelopen jaar grote stappen gezet. Voor het project Portier bijvoorbeeld is het bestemmingsplan vastgesteld. En de bouw van bijvoorbeeld het project Hooiwal en een appartementencomplex voor sociale huur aan de Van Heemstraweg in Druten zijn gestart. Komende maanden werken we nog aan afronding van de bestemmingsplannen waarvan we het ontwerp eind 2023 ter inzage hebben gelegd. Daarna verwachten we dat meer ruimte vrij komt in de ambtelijke capaciteit.

Het behandelen van woningbouwplannen is onderdeel van de dienstverlening aan inwoners.
Bij woningbouwplannen gaat het niet alleen om de gemeentelijke woningbouwopgave en grootschalige ontwikkelingen door een ontwikkelaar. Het gaat ook over een inwoner die bijvoorbeeld zelf een levensloopbestendige woning wil laten bouwen. Als gemeente is het ook onze taak om deze kleinschalige initiatieven van particulieren te faciliteren, voor 1 of 2 nieuwe woningen. Daarom is het voorstel om de planstop voor deze initiatieven vanaf 1 augustus 2024 op te heffen.

Kleinschalige initiatieven worden niet getoetst aan de kwantitatieve behoefte.
In het Toetsingskader woningbouwinitiatieven staat dat we toetsen aan vier criteria: de kwantitatieve behoefte, de kwalitatieve behoefte, ruimtelijk beleid en toekomstbestendig wonen.
Kwantitatieve behoefte betekent dat we beoordelen of het initiatief past binnen de woningbouwopgave per kern tot en met 2030. Maar kleinschalige initiatieven voor 1 of 2 woningen worden niet getoetst op de kwantitatieve behoefte. Dus het feit dat we al veel meer woningen geprogrammeerd hebben dan volgens de opgave nodig is (zie hierboven), is voor deze initiatieven geen reden om geen medewerking te verlenen. Daarom kunnen we deze initiatieven vanaf 1 augustus 2024 weer in behandeling gaan nemen.

Voor overige woningbouwplannen geldt de planstop tot de Woondeal 2.1 is vastgesteld

In Woondeal 2.1 wordt de woningbouwopgave voor Druten mogelijk verhoogd.
Naar verwachting wordt begin 2025 de Woondeal 2.1 vastgesteld. Hierin worden onder andere de lopende woningbouwafspraken herijkt en waar nodig aangepast. De verwachting is dat de behoefte aan woningen in de regio Arnhem-Nijmegen gegroeid is ten opzichte van Woondeal 2.0. In dat geval zal van de gemeenten extra inzet worden gevraagd op woningbouw. Een extra opgave voor Druten kan op dat moment aanleiding zijn om de planstop in te trekken en weer nieuwe initiatieven in behandeling te nemen.

Op basis van Woondeal 2.0 en het meest recente woonbehoefteonderzoek zouden we alle woningbouwplannen moeten afwijzen omdat de behoefte al gevuld is.
In het Toetsingskader woningbouwinitiatieven staat dat we toetsen aan vier criteria: de kwantitatieve behoefte, de kwalitatieve behoefte, ruimtelijk beleid en toekomstbestendig wonen.
Kwantitatieve behoefte betekent dat we beoordelen of het initiatief past binnen de woningbouwopgave per kern tot en met 2030. Ieder woningbouwplan zou 0 punten scoren, omdat we al veel meer woningen geprogrammeerd hebben dan volgens de opgave nodig is (zie hierboven). Gezien de puntentelling is het voor een woningbouwplan onmogelijk om dan nog voldoende punten te scoren.

Toch medewerking verlenen aan een woningbouwplan ondanks dat we al veel meer woningen geprogrammeerd hebben dan volgens de opgave nodig is, kan ook een risico vormen in het vervolg van de procedure. Onderdeel van de motivering van een wijziging omgevingsplan (voorheen: toelichting bij een bestemmingsplan) is dat we onderbouwen dat er behoefte is aan de beoogde woningbouwontwikkeling. Dan kunnen we niet verwijzen naar de Woondeal 2.0. Sterker nog, we moeten bij ieder woningbouwplan motiveren waarom we daar van afwijken.

Na 1 jaar evalueren we de planstop.
We gaan in maart 2025 de planstop voor overige woningbouwplannen evalueren. Op basis van de evaluatie en de Woondeal 2.1 kan het college besluiten om de planstop te beëindigen of te verlengen.

Communicatie

- Op de webpagina's over principeverzoeken actualiseren we de informatie over de planstop.
- We geven uitleg aan initiatiefnemers die een woningbouwplan willen indienen.
- We informeren relevante teams over dit besluit.