Openbaar Zaaknummer: 107666

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Planstop woningbouwinitiatieven

Kernboodschap
Het college heeft besloten een planstop in te stellen voor woningbouwinitiatieven. Dat betekent dat we geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouw in behandeling nemen. Deze planstop geldt tot 21 maart 2024.
De reden hiervoor is dat de gemeente Druten voldoende woningbouwplannen in voorraad heeft.

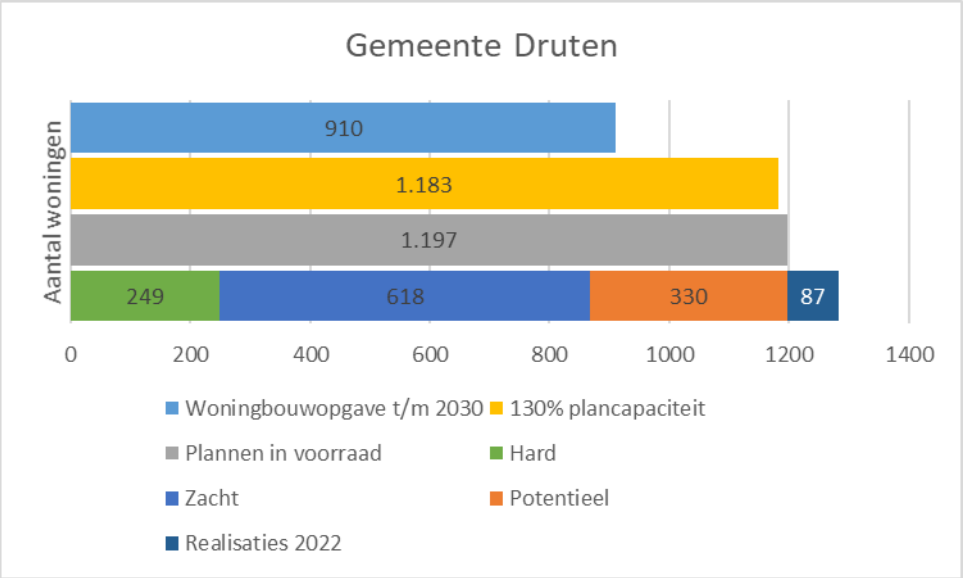
Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit**
13-12-2022	Informatienota raad Voortgang woningbouwplannen gemeente Druten (Z/22/099693)

Toelichting

Er is nu al ruim 130% van de woningbouwopgave geprogrammeerd.
De gemeente Druten heeft een opgave om de woningbouw te versnellen in de regio Arnhem-Nijmegen en zo in te lopen op het tekort aan woningen. In de regio zijn afspraken gemaakt over hoe alle gemeenten hier hun bijdrage aan leveren (woningbouwopgave in aantallen). In de regio is afgesproken om 130% van deze opgave op te nemen in woningbouwplannen. In Druten is inmiddels ruim 130% geprogrammeerd door de ingediende initiatieven. Daarom zijn nieuwe woningbouwinitiatieven voorlopig niet meer nodig.

Wij hebben uw raad over de voortgang van de woningbouwopgave geïnformeerd in de Informatienota van 13 december 2022 (Z/22/099693). Onderstaande tabel is bijgewerkt naar aanleiding van de Woondeal 2.0 en de hierin opgenomen woningbouwopgave voor Druten van 910 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.



Tabel woningbouwopgave en planvoorraad (stand februari 2023)

Dit zijn de aantallen op gemeenteniveau. Ook per kern is het aantal woningen in de categorie 'plannen in voorraad' ruim meer dan 100% van de plancapaciteit.
Een plancapaciteit van meer dan 130% van de opgave is tegen de afspraken met de regiogemeenten in. Bovendien is het onwenselijk om meer te bouwen dan de behoefte. Het kan in de toekomst leiden tot leegstand.
Het regionale woningmarktonderzoek is op dit moment in de afrondende fase, de uitkomsten worden in maart verwacht. De voorlopige uitkomsten van dit onderzoek laten geen verhoogde woningbehoefte voor Druten zien. We kunnen dus vooruit met de plannen die we hebben. Het onderzoek benadrukt de urgentie van het woningtekort in Druten en de overige regiogemeenten. Het is zaak in te zetten op het hard maken van plannen zodat deze uitgevoerd gaan worden.

Door geen nieuwe woningbouwinitiatieven in behandeling te nemen kan de ambtelijke capaciteit worden ingezet om lopende plannen hard te maken.
Een groot deel van de ambtelijke capaciteit gaat zitten in het beoordelen van principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Door voorlopig 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. Er is nu ambtelijk een achterstand bij de behandeling van principeverzoeken en bestemmingsplanherzieningen. Deze achterstand kan het komende jaar worden ingelopen. Tevens biedt een planstop noodzakelijke ruimte om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet.
De deadline is 21 maart 2023. Principeverzoeken voor woningbouwinitiatieven die na deze datum worden ingediend nemen we niet meer in behandeling.

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.

De planstop geldt ook niet voor de wettelijke taken en crisissituaties voor opvang van vluchtelingen en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Na 1 jaar evalueren we de planstop.
De planstop geldt voor 1 jaar, dus tot 21 maart 2024. Voor die datum gaan we evalueren. We kijken naar de stand van de planvoorraad, de actuele woningbouwbehoefte en de ambtelijke capaciteit. Op basis daarvan kan het college besluiten om de planstop te beëindigen of te verlengen.

Uitzonderingen zijn mogelijk.
Het college kan besluiten af te wijken van de planstop bij bijzondere omstandigheden.

Dit betekent dat sommige initiatiefnemers niet verder kunnen met hun gewenste ontwikkeling.
Dit geldt voor ontwikkelaars, maar ook voor inwoners met een kleinschalig woningbouwinitiatief. Dat is vervelend voor deze initiatiefnemers.
Maar, zoals gezegd, het is voor de gemeente Druten niet wenselijk om de plancapaciteit nog hoger dan 130% te laten worden. Bovendien hechten we grote waarde aan het snel afhandelen van de lopende plannen en het inlopen van achterstanden. Daarom geven we lopende plannen nu voorrang.
We maken geen uitzondering voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Deze kleine plannen kosten relatief veel ambtelijke capaciteit, in verhouding tot de bijdrage die zij leveren aan de woningbouwopgave.

Communicatie

- Het collegebesluit is bekend gemaakt door een nieuwsbericht op de gemeentelijke website op 21 maart 2023.
- Het nieuwsbericht komt op de gemeentepagina in de Maas&Waler.
- Op de webpagina’s over principeverzoeken komt informatie over de planstop.
- We geven uitleg aan initiatiefnemers die een woningbouwplan willen indienen.
- We informeren relevante teams over dit besluit.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Zie ook hierboven bij ‘Communicatie’
- Binnen een jaar ambtelijke evaluatie planstop en collegebesluit over verlengen of stoppen.
- Het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader wonen en werken voor de periode na 2030 wordt voorlopig niet opgestart.

Geheimhouding

Niet van toepassing.