

N.B.: voor uitleg en toelichting over de Projectfasering verwijzen we je naar hoofdstuk 4 van het Handboek Projectmatig Werken en dan met name naar de 'Initiatief- op opdrachtverleningsfase'.

Onderwerp: locatieonderzoek woningbouw Eemnes	
Naam ambtelijk opdrachtgever:	M. van de Berg
Bestuurlijk opdrachtgever:	Th. Reijn
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	R. van den Berg
Naam projectleider:	H. de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het jaarplan van de BEL Combinatie:	Dit betreft de uitvoering van de Woonvisie, die door de raad is vastgesteld
Datum:	19 februari 2024
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en achtergrond

Op 29 januari 2024 heeft de gemeenteraad de Woonvisie met zorgcomponent 2024 – 2028 vastgesteld (hierna: Woonvisie). In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn acties, maatregelen, instrumenten en projecten benoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Deze bestuurs-/projectopdracht dient ter uitwerking van thema 1 'Betaalbaar wonen in Eemnes', onder actiepunten 9 dat als volgt is geformuleerd:

Locatieonderzoek en kansenkaart

We doen locatieonderzoek om alle mogelijke locaties voor woningbouw in beeld te brengen, ook locaties waar (nog) geen politiek draagvlak voor is. Hierbij kijken we naar mogelijke verplaatsing van de sportvelden. Deze potentiële locaties vatten we samen in een kansenkaart. Om dit proces objectief te laten verlopen schakelen we hiervoor een extern bureau in.

2. Probleemstelling

Uit de Woonvisie blijkt dat er in Eemnes onvoldoende passend aanbod is voor senioren (nabij de voorzieningen) en starters op de woningmarkt. Er is een toenemend tekort aan betaalbare woningen waardoor woningzoekenden met een modaal inkomen of lager moeilijk een woning kunnen vinden. Hierdoor trekken jonge Eemnessers weg uit het dorp en kunnen onze ouderen niet doorstromen naar een voor hen passende woning. Naast de uitleglocatie Zuidpolder Zuid zijn er momenteel nog een paar kleine woningbouwprojecten, maar is het noodzakelijk op zoek te gaan naar locaties om meer nieuwe woningen te realiseren.

3. Doelstelling en Maatschappelijke effecten

In de Woonvisie is het volgende gezegd over de genoemde actiepunten:

Kansenkaart kansrijke locaties:

In Eemnes zijn er naast Zuidpolder-zuid weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. We doen daarom met een open mind een verkenning van mogelijke locaties voor woningontwikkeling. Indien nodig kan daarbij gekeken worden naar het wijzigen van de bestemming (bv van bedrijfsbestemming naar wonen of van groen naar wonen). Op die manier willen we inzetten op meer sociale huur, meer middeldure huur en betaalbare koop.

Tijdelijke woningen

Binnen dit onderzoek zal tevens worden gekeken naar locaties, die wellicht geschikt zouden kunnen zijn voor tijdelijke woningen (flexwonen), voor bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, voor specifieke doelgroepen. Noordbuurt-noord is daarvoor nadrukkelijk in beeld.

4. Verwacht resultaat

Resultaat van deze opdracht is een notitie, waarin locaties worden verkend en in beeld gebracht, waar in beginsel mogelijkheden lijken te zijn voor nieuwbouw van woningen. Bij al die locaties worden op hoofdlijnen de voor- en nadelen onderzocht en benoemd. Ook wordt daarbij gekeken naar voorwaarden en beperkingen vanuit provinciale- of rijksregelingen. Locaties die in de NNN (natuurnetwerk Nederland) of in de polder, oostzijde Wakkerendijk-Meentweg, blijven daardoor sowieso buiten beschouwing. Wel worden locaties beoordeeld waarvoor op dit moment geen politiek draagvlak lijkt te zijn. Op die manier worden alle potentiële locaties in beeld gebracht.

5. Afbakening en relatie met andere projecten

De omvang van het onderzoek vindt via bureauonderzoek plaats alsmede door locatieonderzoek ter plekke. Het betreft een interne verkenning van mogelijkheden, waarbij gebruikt wordt gemaakt van de eerder opgehaalde input uit de samenleving bij het opstellen van de Woonvisie en sessies rondom de omgevingsvisie. Er vindt echter geen apart traject met inwoners plaats.

In dit onderzoek ligt de focus op gronden, die in eigendom zijn van de gemeente, een woningcorporatie of de Kerk of anderszins maatschappelijke instellingen. Locaties van particulieren worden, indien initiatieven die bekend zijn bij de gemeente, ook in beeld gebracht.

6. (Rand)voorwaarden

Budget:

Voor ondersteuning zal een extern (stedenbouwkundig) bureau worden ingezet. Het budget daarvoor wordt inschat op maximaal € 12.000. Deze kosten worden gedekt uit het begrotingsresultaat 2024.

Planning:

Na vaststelling van de opdracht in april a.s. zal worden gestart met het onderzoek. De doorlooptijd bedraagt ca. 3 - 4 maanden tot oplevering van de notitie, die vervolgens aan de raad in Q3 - 2024 wordt voorgelegd.

Kwaliteit:

De notitie omvat beeld- en kaartmateriaal om de locaties inzichtelijk te maken:

A- kansrijke locaties

B- ook kansrijke locaties maar minder prioriteit

C- afgevalen locaties

De omvang van de notitie zal worden beperkt tot maximaal 10 – 15 pagina's, het betreft hier een eerste globale verkenning. Bij de beoordeling van locaties zullen in ieder geval de volgende criteria/aspecten worden meegenomen: stedenbouwkundig/ruimtelijk, globale schatting aantallen te bouwen woningen, landschappelijk en milieu. Tevens wordt rekening gehouden met eisen/plannen van hogere overheden. De locaties waarbij er financiële consequenties van toepassing zijn en bij de gemeente bekend zijn (opbrengst/kosten/boekwaarde) zullen op hoofdlijnen in de notitie worden opgenomen.

Organisatie:

De ambtelijke inzet vindt plaats binnen de beschikbare DVO uren voor 2024 en is vooralsnog beperkt tot inzet van de projectleider (beleidsmedewerker VHV) en een beleidsmedewerker RO voor beiden 30 uur. Op ad hoc basis kan indien nodig afstemming plaatsvinden met medewerkers Groen, Civiel en Verkeer en vervoer.

Communicatie en informatievoorziening:

Binnen deze opdracht vindt verder geen participatie met inwoners plaats. Het is immers pas een eerste globale verkenning. De resultaten van het onderzoek worden gedeeld en gepresenteerd aan de raad in een besloten vergadering. Doelstelling is om te komen tot een door de raad gedragen A-lijst met potentieel kansrijke locaties. Voor het vervolg daarna zal een nieuwe opdracht worden opgesteld voor de uitwerking van kansrijke locaties, uiteraard zal daarin veel aandacht worden besteed aan participatie met inwoners, betrokken partijen, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen.

Aanvullende randvoorwaarden:

N.v.t

Projectrisico's

Het projectrisico is het ontstaan van onrust in de samenleving door het onderzoeken en benoemen van potentiële locaties. Het gaat dan vooral om gebruikers en omwonenden van die locaties en inwoners die zich om andere redenen betrokken voelen bij het dorp/de (on)bebouwde omgeving.