



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 september 2017	RV/17/00784 Z17-48244	12

Voorstel ingebracht door M.A.J. van Ooyen
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 21. Wonen en bouwen
taakveld

Onderwerp Bouwen voor Behoeft 2017

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. tot 2020 alleen mee te werken aan plannen die voorzien in de behoefte én financiële en/of ruimtelijke meerwaarde hebben.
2. Het college de gelegenheid te geven om in bijzondere gevallen hiervan gemotiveerd af te wijken

Samenvatting van het voorstel

Met de regio en provincie maakten we afspraken over het aantal te bouwen woningen. Op dit moment is de ruimte om nieuwe plannen op te pakken beperkt. Tot 2020 pakken we alleen plannen op die voorzien in de vastgestelde behoefte én een financiële en/of ruimtelijke meerwaarde hebben. Het college stelt een lijst van locaties op die daaraan voldoen. Daarnaast onderzoekt het college de mogelijkheden om meer ruimte te creëren door plannen weg te bestemmen. Een besluit daarover nemen we pas als alle belangen en risico's daarvan in beeld zijn.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Op 21 april 2015 stelde u het rapport "Bouwen voor de behoefte: Herijking prioriteitstelling woningbouw 2015" vast (bijlage 1). U deed dat in afwachting van de besluitvorming over het aantal woningen dat de gemeente in de periode 2015 – 2025 mag bouwen. Met de regio en provincie spraken we af dat we maximaal 1109 woningen bouwen. Ook spraken we af er daarbij te streven 20% ruimte te houden voor nieuwe kansen.

Als we kijken naar de plannen en oplevering van woningen vanaf 2015, dan hebben we 929 woningen al gereserveerd (zie notitie "Bouwen voor Behoeft" voor een uitgebreid overzicht).

Totaal woningen (regionale afspraak, plannen en oplevering en restant)

	Regionale afspraak	Aantal woningen in plannen en oplevering 2015 -2025	Restant
Projecten		803	
Particulier Kom		43	
Buitengebied		83	
Totaal (absoluut)	1109	929	180
Totaal (%)	100%	84%	16%

Als we rekening houden met de lopende plannen in de gemeente Buren hebben we nog voor circa 180 woningen ruimte om nieuwe woningbouwplannen op te pakken. Het is van belang om duidelijkheid te geven over de manier waarop we met die woningbouw om gaan. We willen er daarbij voor zorgen dat de woningen die we toevoegen op de juiste plek gebouwd worden.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

We willen duidelijkheid geven over de manier waarop we het (beperkte) aantal woningen toe kunnen wijzen aan nieuwe plannen. Daarbij is de behoefte aan woningen op de juiste plek (per deelgebied) in de gemeente Buren leidend. Tweede afwegingscriterium betreft de duidelijke ruimtelijke meerwaarde (bijvoorbeeld sterk vervallen locaties in de kern) en de financiële belangen van de gemeente (bijvoorbeeld leegstaand maatschappelijk vastgoed en ontwikkelen gemeentelijke locaties).

De hiervoor genoemde afwegingscriteria prevaleren boven de beleidsuitspraken over woningbouw in de structuurvisie en in bestemmingsplannen (wijzigingsbevoegdheden). De afzonderlijke plannen die voldoen aan de genoemde criteria leggen we via de ruimtelijke procedure met bijbehorende motivering aan u voor.

Behoefte per deelgebied

	Totaal	Woningbehoefte (80% van 1109)	Oplevering en in plannen	Tekort/overschot
<i>Deelgebied Beusichem</i>		237	190	47
<i>Deelgebied Buren</i>		169	162	7
<i>Deelgebied Maurik</i>		110	333	-223
<i>Deelgebied Lienden</i>		311	146	165
<i>Buitengebied</i>		60	83	-23
Totaal	1109	887	929	-42

Concreet houdt dat het volgende in:

We werken in de volgende volgorde aan plannen mee:

1. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden), heeft een financiële meerwaarde voor de gemeente én heeft ruimtelijke meerwaarde.
2. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden) en heeft een ruimtelijke meerwaarde.
3. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden) en heeft een financiële meerwaarde voor de gemeente.
4. Alleen in bijzondere gevallen kan het college hiervan beargumenteerd afwijken.

In 2020 maken we nieuwe afspraken over het toevoegen van woningen.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Als u dit voorstel overneemt, maakt u de keuze om plannen die voorzien in de behoefte én een gemeentelijk financieel of ruimtelijk probleem oplossen op te pakken. Eigenaren van in het verleden benoemde potentiële woningbouwlocaties (structuurvisie en wijzigingsbevoegdheden) kunnen worden teleurgesteld als de locatie niet voldoet aan de nieuwe criteria. Andere plannen pakken we namelijk tot tenminste 2020 niet op.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als u dit voorstel niet over neemt, ontstaat er geen duidelijkheid over de vraag waar we woningen in de gemeente Buren toe willen voegen.

5. Is het een begrotingswijziging?

Er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

De provincie stelt het aantal te bouwen woningen per gemeente vast op basis van haar Omgevingsplan en Omgevingsverordening. Dat is de basis voor de regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten gemeenten onderbouwen hoe de woningbouw past in de regionale behoefte. Op basis van de Woonvisie willen we er voor zorgen dat mensen in de gemeente Buren nu en in de toekomst kunnen wonen waar zij willen. Het is dan ook van belang om te zorgen dat de woningen die we bouwen aansluiten op de vraag.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

We houden jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt bij in de Woningmarktmonitor. Mocht tussentijds wijziging van het besluit nodig zijn, dan stellen we daar een nieuw voorstel voor op. Op het moment dat we meer duidelijkheid hebben over de mogelijkheden om woningbouwcapaciteit die niet voor 2025 wordt gebruikt, weg te halen, brengen we u daarover uiteraard op de hoogte.

8. Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. Wel komen we tot de conclusie dat we met name in het deelgebied Maurik capaciteit weg zouden moeten halen. Dat vraagt om een nadere inventarisatie van de belangen en risico's die daarbij spelen. We vragen u in dit voorstel niet om hierover een besluit te nemen.

9. Communicatie

Na dit besluit publiceren we het. We bespreken het ook met de corporaties.

Het college werkt op basis van dit besluit nog de volgende zaken uit:

- Een lijst met potentiële locaties voor de periode tot 2020, passend binnen de vastgestelde behoefte in de notitie Bouwen voor Behoefte 2017 met een financiële en/of ruimtelijke meerwaarde: deze lijst ontvangt u ter kennisname. De afzonderlijke plannen die voldoen aan de genoemde criteria leggen we via de ruimtelijke procedure met bijbehorende motivering aan u voor.
- Een onderzoek naar de mogelijkheden om meer ruimte te creëren door plannen weg te bestemmen. Een voorstel daarover ontvangt u als we alle belangen en risico's daarvan in beeld hebben gebracht.

10. Burgerparticipatie

Het aantal woningen dat we kunnen toewijzen is zeer beperkt. We houden met dit besluit rekening met de lokale woningbehoefte. Er is echter geen sprake van uitgebreide burgerparticipatie. Anders dan bij de vaststelling van de woonvisie, betrokken we de corporaties niet rechtsreeks bij dit besluit.

11. Deregulering

Met dit besluit stelt u kaders vast waarbinnen het college nieuwe initiatieven kan toetsen. Dit geeft ook duidelijkheid voor mensen die een woning willen bouwen.

12. Achtergrondinformatie

Herijking prioriteitstelling woningbouw 2015
Woonvisie 2014 - 2020

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Notitie Bouwen voor Behoefte 2017

Inlichtingen bij:

Naam M.A.J. van Ooyen
Afdeling Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 juni 2017	RV/17/00784	12

Onderwerp **Bouwen voor Behoeftte 2017**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2017;

besluit:

1. tot 2020 alleen mee te werken aan plannen die voorzien in de behoefte én een financieel of ruimtelijk knelpunt oplossen.
2. Het college de gelegenheid te geven om in bijzondere gevallen hiervan gemotiveerd af te wijken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2017

De griffier,



G. van Droffelaar

De voorzitter,



J.A. de Boer MSc