

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Zitting van 20 juli 2021

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

3	2021_B&W_00403	Informatienota Lokaal woningmarktonderzoek, NOVI- gebied en Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle - informer
----------	---------------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl, Wethouder

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw H. de Jong, loco-secretaris

Afwezig:

mevrouw J.C. de Groot, Secretaris

Samenvatting

Recentelijk zijn er verschillende trajecten gestart die een impact hebben of kunnen hebben op de kwaliteit en inrichting van de fysieke leefomgeving in Steenwijkerland. Denk hierbij aan het gemeentelijk woningmarktonderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd, de aanwijzing van de Regio Zwolle als NOVI-gebied en de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle. De raad heeft hierin een rol. In de informatienota wordt de raad geïnformeerd over het proces op hoofdlijnen en wordt een inhoudelijke werkvergadering aangekondigd.

Informatienota

Inleiding

Deze informatienota heeft als doel de processen en de onderlinge samenhang tussen het gemeentelijke woningmarktonderzoek, de aanwijzing van de Regio Zwolle als NOVI-gebied en de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle nader te duiden.

1. Gemeentelijk woningmarktonderzoek

In april j.l. is gestart met de uitvoering van het woningmarktonderzoek in Steenwijkerland. Dit woningmarktonderzoek bouwt voort op de uitgangspunten in de woonagenda West-Overijssel 2021-2025, welke in februari j.l. door het College is vastgesteld. Het gemeentelijk woningmarktonderzoek is gericht op de lokale woningbehoefte, dus de behoefte aan woningen in alle kernen van Steenwijkerland. In het gemeentelijk woningmarktonderzoek wordt de vraag beantwoord: 'Hoe ziet de huidige Steenwijkerlandse woningvoorraad en woningbouwplanning er uit, hoe matcht deze met de behoefte over 5 tot 10 jaren en welke mismatch laat dit zien per kern?' Het onderzoek wordt uitgevoerd in de periode april – augustus 2021. De resultaten uit het onderzoek worden kort en bondig samengevat in de vorm van een advies voor het opstellen van een gemeentelijke woonagenda.

Daarnaast wordt geadviseerd over een strategie voor de kernen, waarbij de terminologie 'ontspannen wonen' en 'centraal wonen' uit de Woonagenda West-Overijssel wordt gehanteerd. In de 'centraal wonen' kernen - kernen met een goede bereikbaarheid (OV/snelweg) en voorzieningen - kan mogelijk ook ruimte worden gemaakt voor een bovenregionale woningvraag (zoals de overloop uit de Randstad). In Steenwijkerland past Steenwijk binnen deze categorie. De kleinere kernen en het buitengebied van Steenwijkerland passen binnen de categorie 'ontspannen wonen'. In deze categorie zullen vooral woningen voor de lokale woningvraag worden toegevoegd.

In de Woonagenda West-Overijssel is benoemd dat de bovenregionale woningvraag in 2021 en verder gezamenlijk met andere gemeenten in de regio wordt onderzocht (in West-Overijssels verband en binnen de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle). De bovenregionale vraag maakt daarom geen deel uit van het gemeentelijk woningmarktonderzoek.

De conceptresultaten van het woningmarktonderzoek worden in de werkvergadering van 24 augustus a.s. gedeeld met de gemeenteraad. De definitieve onderzoeksresultaten van het woningmarktonderzoek worden in september opgeleverd. De resultaten van het woningmarktonderzoek vormen de opmaat voor het uitwerken van de gemeentelijke woonagenda. De besluitvorming door de gemeenteraad over de gemeentelijke woonagenda wordt eind 2021 voorzien.

2. Regio Zwolle als NOVI gebied

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. NOVI-gebieden zijn (deel)regio's met complexe, omvangrijke en urgente opgaven waar meerdere nationale belangen uit de NOVI samenkomen; gebieden waarbinnen Rijk en betreffende regio samen een extra impuls geven aan die opgaven die belangrijk zijn voor Nederland als geheel. Eén van deze NOVI-gebieden is de Regio Zwolle. Regio Zwolle heeft in dit kader het plan 'Klimaatbestendige groeiregio Zwolle' opgesteld: een plan om de regionale (en nationale) groeiopgave van de komende decennia te benutten om een klimaatbestendige, aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving te realiseren. Uit het persbericht van de Regio Zwolle van 7 juni jl: "Door als NOVI-gebied samen met andere overheden, organisaties en bewoners naar de toekomst en doorontwikkeling van de regio te kijken, ontstaat er ruimte voor nieuwe oplossingen. De samenwerking tussen de landelijke overheid en regio is daarin belangrijk. Het Rijk maakt immers landelijke keuzes als het gaat om waterbeheer en de regionale keuzes - over bijvoorbeeld woningbouw - bepalen de toekomstige ruimte voor het watersysteem. De komende tijd gaat Regio Zwolle aan de slag met de doorontwikkeling van wat er al is op het gebied van slimme klimaat- en wateroplossingen". Relevant voor Steenwijkerland is dat daarbij ook uitvoering gegeven wordt aan de Omgevingsagenda Oost, waarin staat: "Een integrale aanpak van de Wieden-Weerribben kan als proeftuin dienen voor de klimaataanpak van veenweidegebieden in heel Nederland." In dit kader wordt aansluiting gezocht bij de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Noordwest-Overijssel.

Nu de definitieve status van NOVI-gebied verkregen is, gaat de Regio Zwolle inhoudelijk verder invulling geven aan de langjarige samenwerking met het Rijk. In dit kader is recent een start gemaakt met een verkenning - met de diverse gebieden binnen de regio - om de gebiedsaanpak nader te specificeren en te bespreken welke opgaven/projecten ingebracht worden onder de noemer van NOVI-gebied. Een voorbeeld is de Spoorzone Regio Zwolle.

Na de zomer vindt er een informatiebijeenkomst voor colleges, raden en Staten plaats over de aanpak van de invulling van NOVI-gebied Klimaatbestendige Groeiregio Zwolle. De mate van betrokkenheid en de rol van de verschillende raden en Staten binnen Regio Zwolle verkent de Regio - in aanloop naar de informatiebijeenkomst - met de klankbordgroep raden en Staten Regio Zwolle.

3. Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle

In het verlengde van de NOVI worden integrale regionale verstedelijkingsstrategieën opgesteld. Dit onder andere om zorg te dragen dat steden zich duurzaam ontwikkelen door een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de richting van verstedelijking gekoppeld wordt aan (ontwikkeling van) de (OV-)infrastructuur en de grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden.

Ook voor de Regio Zwolle wordt een verstedelijkingsstrategie opgesteld. In deze Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle worden vier ontwikkelperspectieven voor mogelijke groei uitgewerkt (afbeelding zie bijlage I). Dit zijn 1. 'lokaal vitaal' (huidige beleid voortzetten)', 2. 'Zwolle Centraal' (groei Zwolle), 3. 'netwerkdelta' (groei Zwolle en kernen op kwartier afstand), 4. 'soevereine subregio's' (groei Zwolle en grote kernen in de subregio's). Dit met het idee om de verschillende voor- en nadelen én uitdagingen scherp in beeld te brengen en hierover het gesprek met elkaar te kunnen hebben: 'wat is haalbaar en wenselijk voor de regio en voor de afzonderlijke gemeenten?'.

De uitkomst wordt naar verwachting een mix van de verschillende ontwikkelperspectieven. Op basis van breed draagvlak van bestuurders wordt uiteindelijk een ontwikkelrichting nader uitgewerkt. Voor alle ontwikkelperspectieven geldt dat de Woonagenda West-Overijssel het vertrekpunt is en klimaat een belangrijk aandachtspunt. Dit laatste is ook nodig om in aanmerking te komen voor NOVI-gebied.

Ook de ruimte voor bovenregionale groei is een belangrijk aandachtspunt, dus de verwachte overloop vanuit de Randstad en andere stedelijke gebieden. Op dit moment wordt met een groeirange van tussen de 40.000 en 80.000 woningen gerekend voor de hele regio. Voor de spreiding van de (bovenregionale) groei in de regio worden de grotere, goed bereikbare kernen rondom Zwolle ingezet. Voor Steenwijkerland gaat het dan om Steenwijk. Voor Steenwijk wordt in de verschillende ontwikkelperspectieven gerekend met een groeirange van tussen de 500 en 4000 woningen. De Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle is of wordt geen beleidsstuk; om de uitkomsten te laten doorwerken is het van belang dat de gemeenten deze doorvertalen naar het lokale ruimtelijke beleid, zoals de Omgevingsvisie en/of het Omgevingsplan. Dit is een bevoegdheid van de raad.

Raden en Staten worden bij het proces van de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle betrokken door middel van Webinars, zoals recent op 2 juli (ontwikkelperspectieven) en (gepland) eind november/begin december (ontwikkelrichting en plan van aanpak vervolg). In de tussenliggende periode wordt een fysieke bijeenkomst PFO Ruimte georganiseerd. De portefeuillehouders wordt gevraagd voorafgaand aan deze bijeenkomst (uiterlijk begin september) aan te geven over welke aspecten men op dit PFO Ruimte met elkaar in gesprek wil gaan. De inbreng/opbrengst van deze bijeenkomst wordt meegenomen in de afronding van de ontwikkelperspectieven.

M.b.t. Omgevingsvisie en Omgevingsplan: Q4 willen we graag met de gemeenteraad in gesprek over bouwstenen voor de actualisatie van onze omgevingsvisie en het opstellen van het omgevingsplan, Q2 2022 is - met de nieuwe gemeenteraad - het vaststellen van de uitgangspunten voor het vervolg (op inhoud en proces) voorzien.

Kernboodschap

Zowel op Rijks- als provinciaal niveau, als op niveau van de Regio Zwolle en de gemeente wordt ingezet op groei van wonen en werken. Daarbij wordt er geschaakt op meerdere borden tegelijk. De verschillende trajecten die op dit terrein lopen zijn complex en de processen kennen een eigen dynamiek. Deze informatienota is er op gericht de verschillende processen en de rol van de raad nader te duiden, ook ter voorbereiding op de werkvergadering van de raad in augustus.

Consequenties voor de gemeente

Wat betreft de lokale woningbehoefte wordt tot 2040 nog een zekere groei verwacht in Steenwijkerland. Het woningmarktonderzoek zal uitwijzen in welke kernen de woningbehoefte naar verwachting het grootst is. De gemeente heeft de keuze om zich te beperken tot het invullen van de

lokale woningbehoefte dan wel aanvullend in te steken op het invullen van een deel van de bovenregionale behoefte. Hoe groter de ambitie wordt wat betreft de invulling van de bovenregionale woningvraag, hoe groter het ruimtebeslag dat nodig is om de benodigde aantallen woningen te realiseren. Dit vraagt in eerste instantie om strategische keuzes en daarna – bij een ambitieuze invulling van de bovenregionale woonvraag - ook het nodige van de organisatie wat betreft o.a. capaciteit voor de ontwikkeling en uitvoering van nieuwe plannen, het onderzoeken van mogelijke potentiële nieuwe woningbouwlocaties en indien nodig de verwerving van nieuwe gronden.

Communicatie

Zie onder kopje 'vervolg', hieronder.

Vervolg

Op gezette tijden wordt de gemeenteraad van informatie voorzien over en aangehaakt bij de genoemde trajecten. Een werkvergadering op 24 augustus is in voorbereiding waarin u verdiepende vragen kunt stellen en hierover beeldvormend van gedachten kunt wisselen. De volgende thema's zullen in de werkvergadering centraal staan:

- het advies in het concept-woningmarktonderzoek;
- de integrale benadering van de bovenregionale woningvraag.

Het woningmarktonderzoek Steenwijkerland vormt de basis voor de op te stellen gemeentelijke woonagenda. De concept resultaten van het woningmarktonderzoek worden in augustus gedeeld met de gemeenteraad en in september wordt het definitieve rapport opgeleverd. Hierna wordt een gemeentelijke woonagenda opgesteld. De besluitvorming door de gemeenteraad over de gemeentelijke woonagenda wordt eind 2021 voorzien.

Corona

Door de coronapandemie is duidelijk geworden dat (gedeeltelijk) thuiswerken een reële optie is voor veel beroepen. Bij het zoeken naar een woning houdt men meer dan eerder rekening met thuiswerkmogelijkheden. Dat betekent ook dat mensen de voordelen zien van ontspannen wonen in een gemeente als Steenwijkerland, terwijl hun werk op enige afstand kan liggen.

Besluit

Beslispunt 1

De informatienota *Lokaal woningmarktonderzoek, NOVI-gebied en Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle* vast te stellen.

Bijlagen

1. Bijlage Scenarios Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle.pdf

