

\ Raadsvoorstel

Zaak 404665

Onderwerp:	Masterplan Wonen
Openbaarheid:	Niet openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Braun
Datum Raad:	14 december 2023

\ Samenvatting

Het Masterplan Wonen geeft uitvoering aan de ambities vanuit de Woondeal en de Woonvisie Voerendaal. Vanuit een ruimtelijke, planologische, beleidstechnische haalbaarheidsstudie naar potentiële ontwikkellocaties in de kernen van de gemeente Voerendaal is een lijst van 10 ontwikkellocaties opgesteld welke geschikt zijn voor de realisatie van woningbouw binnen een tijdspanne van 10 jaar. Voor de kansrijke ontwikkellocaties zijn toetsingskaders opgesteld. Deze maken inzichtelijk welke uitgangspunten en randvoorwaarden gelden voor de betreffende woningbouwontwikkeling.

\ Conceptbesluit

1. Het Masterplan Wonen 2023-2032 vast te stellen als richtinggevend kader voor woningbouwontwikkeling;
2. De strategische grondkaarten (p. 24 van het Masterplan Wonen) met inbreidings- en uitbreidingsgebieden vast te stellen;

\ Grondslag

Gelet op:

- Woondeal (2023)
- Woonvisie (2023)
- Woonbehoefteonderzoek (2022-2032)

\ Aanleiding

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2022-2026 is besloten om potentiële ontwikkellocaties actief in kaart brengen en daaropvolgend strategie bepalen om te komen tot (her-)ontwikkeling van deze locaties. Deze zijn opgenomen in het Masterplan Wonen.

Woonvisie

In april 2023 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Woonvisie Voerendaal vastgesteld. Dit in navolging van de Woondeal, die in maart 2023 ondertekend is. Deze visie geeft richting op welke wijze woningbouw aan de gemeente toegevoegd kan worden. Als perspectief voor een gebalanceerde woningmarkt heeft de gemeente naar aanleiding van de Woondeal de ambitie om minimaal 450 woningen aan haar kernen toe te voegen. De basis van deze woningbouwambitie komt voort uit het woonbehoefteonderzoek 2022-2032 dat in februari 2022 is uitgevoerd.

\ Doel

Het vaststellen van een richtinggevend kader voor woningbouwontwikkeling.

\ Argumenten en kanttekeningen

Woonbehoefte

Conform het woonbehoefteonderzoek is binnen de gemeente Voerendaal sprake van een verschuiving van doelgroepen, waardoor de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit op de woonbehoefte binnen de gemeente. Er is eind 2023 onvoldoende geschikte huisvesting voor onder andere starters en senioren aanwezig. Dit maakt dat de doorstroming in de woningmarkt stagneert.

Bouwen naar behoefte

Na een eerste analyse blijkt dat alle locaties gezamenlijk ruim voldoende zijn voor de toevoeging van de woningbouwambitie van minimaal 450 woningen. Bij dit totaalperspectief is tevens ruimte voor een verdere verruiming van het woningbouwprogramma ten opzichte van de 450 woningen. De definitieve verdeling van deze aantallen op de te ontwikkelen locaties volgt in de planontwikkelingsfase waarbij aantallen, typologieën en stedenbouwkundige invulling in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald zullen gaan worden. Het Masterplan geeft hierbij per ontwikkellocatie kaders mee. Hierbij geldt bij iedere ontwikkeling dat er enkel gebouwd wordt naar behoefte.

Afhankelijk van de woonbehoefte zal op termijn bepaald worden of ontwikkeling van locaties op de middellange en lange termijn haalbaar zijn.

Grondbeleid

Gemeente Voerendaal hanteert het uitgangspunt dat een passief grondbeleid gehanteerd wordt, cf. nota grondbeleid. Door vaststelling van een strategische grondenkaart, zoals opgenomen op pagina 24 van het Masterplan Wonen, wordt de mogelijkheid geboden om situationeel actief grondbeleid toe te passen (om regie te behouden, niet om zelf te ontwikkelen). Mocht in de toekomst omwille van een strategische keuze hiervoor gekozen worden, dan dient hier een separaat raadsbesluit voor te worden genomen. Dit besluit zal dan worden voorzien van een integrale afweging en consequenties.

Uitgangspunt hierbij blijft vooralsnog passief grondbeleid.

Verwachtingsmanagement

Na publicatie van het Masterplan Wonen zullen diverse maatschappelijk betrokkenen zich tot de gemeente wenden. Dit zijn onder andere de vertegenwoordigers van groene gebieden (inwoners/eigenaren die tegen woningbouw zijn), grondeigenaren en/of adviesbureaus die willen weten waarom hun gronden niet kansrijk zijn, grondeigenaren en/of adviesbureaus die willen weten waarom hun gronden als kansrijk worden bestempeld en ontwikkelaars die een aanvraag willen indienen.

De gemeente zal in eerste instantie deze gesprekken ambtelijk afhandelen. Daar waar noodzakelijk wordt de wethouder betrokken in ontwikkelingen.

De consequenties voor onze organisatie zijn vooralsnog afgehecht binnen de bestaande processen. Communicatie met (meldingen en vragen van) burgers/grondeigenaren zullen via de frontoffice worden opgepakt. Met de inhuur van de specifieke expertise is hierbij ook de backoffice van voldoende expertise voorzien. Hierdoor kan de workload op een gedegen manier gemonitord en afgehandeld worden.

Met betrekking tot de uitvoerbaarheid en de rol die wij als gemeente hierin aannemen, word in Q1 een uitvoeringsagenda opgesteld en ter besluitvorming in het college gebracht. In deze uitvoeringsagenda zullen wij ook de verdere doorkijk qua inzet van middelen (personeel en financieel) in relatie tot de gemeentelijke rol en positie verder uitwerken.

Om de verwachtingen te kunnen managen, zal in de uitvoeringsagenda aandacht besteed worden aan deze maatschappelijke vraagstukken. Tevens zal de wijze van participatie hierin nader onderbouwd worden.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Programma Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (Wonen)

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Organisatie

Voor de uitvoering van het Masterplan Wonen wordt aangesloten op de huidige samenstelling van de projectgroep Masterplan Wonen.

Gelet op de vereiste expertise wordt extra beslag gelegd op de capaciteit van onder andere de jurist Grondzaken, adviseur Ruimtelijke Ordening, projectleider openbare ruimte en de coördinator ROV. Specifiek is aanvullend capaciteit nodig van een planeconoom (niet meegenomen in de huidige formatie).

Financiën

Afwegingen voor aanvullende grondverwerving vinden plaats als maatwerk zoals bij een concreet aankoopbod in het kader van de WVG. Aan de aankoop is namelijk naast een renterisico ook een marktrisico verbonden. Het uitgangspunt is dat een gemeentelijke grondpositie primair bedoeld is om de regie over de gewenste ruimtelijke kwaliteit en planning te houden. Voor grondaankopen zal een separaat budgetbesluit nodig zijn.

Juridisch

WVG:

Minnelijke verwerving in samenhang met passende samenwerkingsovereenkomsten is het vertrekpunt bij het innemen van gemeentelijke grondposities. De WVG wordt gevestigd over 4 ontwikkellocaties. Vestigen van Wet voorkeursrecht gemeenten vindt plaats middel een separaat collegevoorstel. Dit met als doel om als gemeente de regie te houden op de kansrijke grootschalige ontwikkelingen.

Geheimhouding

Geheimhouding van bijgaande stukken is noodzakelijk vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente Voerendaal. Onder andere in het kader van tegengaan van grondspeculatie. Het aanvullende boekwerk is niet bedoeld om openbaar te maken en ligt ter inzage bij de Griffie.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Uitvoering

In het eerste kwartaal van 2024 zal een uitvoeringsagenda Masterplan Wonen opgesteld worden. Deze wordt in de vorm van een plan van aanpak ter besluitvorming aangeboden aan het college.

Verder zullen samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten op basis van het kader in het Masterplan Wonen. Dit aan de hand van de nader vast te stellen uitvoeringsagenda, planologische inpassingen en vergunningen bij realisatie.

Burgerparticipatie

Na vaststelling van het Masterplan vindt een tweede ronde burgerparticipatie plaats (Q1 2024). Hierbij zullen de resultaten van het Masterplan Wonen teruggekoppeld worden aan de burgers.

Daarnaast zullen, separaat per initiatief, de reguliere kaders voor burgerparticipatie gevolgd worden.

Communicatie

Na vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad, zal de gemeente zorgdragen voor publicatie via de daartoe geëigende kanalen. De dag na publicatie treedt het Masterplan in werking.

Daarnaast zullen de participanten van de bewonersavonden separaat geïnformeerd worden over het besluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.