

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: bereiken maximale plancapaciteit woningbouw

Kernboodschap

Wijchen neemt tijdelijk geen nieuwe woningbouwplannen meer in behandeling.

Wijchen heeft voor de komende jaren genoeg woningbouwplannen op de plank liggen om de afspraken met de gemeentes in de regio waar te maken. We gaan onze kostbare tijd en energie gebruiken om woningen te bouwen. De woningbouwregio waar Wijchen deel van uit maakt, kampt met een flink woningtekort. Om dit tekort aan te pakken, hebben de gemeentes samen afspraken gemaakt. In Wijchen hebben we nu ruim voldoende plannen op de plank liggen om onze afspraken met onze buurgemeentes tot 2030 na te komen. Ook als er een keer een project uitvalt of doorschuift in de tijd.

Om diezelfde reden verandert met ingang van 1 september 2021 het beleid voor kleinschalige initiatieven. Het maximaal aantal woningen per kleinschalig particulier initiatief gaat dan terug van vier naar maximaal twee. Initiatieven die voor 1 september worden ingediend handelen we af volgens het huidige beleid van maximaal 4 woningen.

Een groot deel van de ambtelijke capaciteit gaat zitten in het beoordelen van principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Door de tijdelijke planstop kunnen we onze capaciteit besteden aan het vastleggen van woningbouwplannen in bestemmingsplannen hetgeen de woningbouwversnelling te goede komt. We hebben straks de handen vrij om versneld te bouwen in Huurlingsedam en Wijchen-West.

Toelichting

Net als in vele andere delen van Nederland heeft ook de woningbouwregio waar Wijchen onderdeel van uit maakt te maken met woningtekort en daarmee met een opgave om de woningbouw te versnellen en zo in te lopen op dit tekort. In de regio zijn afspraken gemaakt over hoe de verschillende gemeenten hier hun bijdrage aan gaan leveren (woningbouwopgave in aantallen). In de regio is afgesproken om 130% van deze opgave te plannen. Dit doen we zodat, rekening houdend met planuitval en doorschuiven in de tijd, uiteindelijk 100% van de opgave in de periode tot 2030 wordt gerealiseerd. In Wijchen is nu ruim 130% geprogrammeerd. De verwachting is dat eventuele extra capaciteit voor Wijchen wordt verbonden aan de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Nieuwe plannen zijn nu niet nodig.

Een groot deel van de ambtelijke capaciteit gaat zitten in het beoordelen van principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Door (tijdelijk) geen nieuwe verzoeken in behandeling te nemen (verzoeken die zijn ontvangen nadat er gecommuniceerd is over dit besluit) kan de capaciteit meer worden ingezet om woningbouwplannen vast te leggen in bestemmingsplannen. Dit komt de versnellingsopgave te goede.

De recente rondes kleinschalige particuliere initiatieven laten een forse stijging zien van het aantal woningen waaraan principe medewerking wordt verleend. In 2019 ging het om 32 woningen, in 2020 om 49 woningen. Als we het beleid voorzetten, reserveren we veel meer dan 10% van de planvoorraad voor particuliere initiatieven zoals in de Woonvisie is bepaald. Het doel van kleinschalige particuliere initiatieven is het bieden van bouw mogelijkheden aan inwoners. Zij kunnen een woning voor zichzelf bouwen. Wij zien

dat tussen de echte particuliere initiatieven steeds meer kleinschalige projectontwikkeling verschijnen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen, wordt in september 2021 voor de laatste keer getoetst aan het huidige beleid voor kleine particuliere initiatieven voor maximaal 4 woningen. Dit komt de duidelijkheid ten goede. Eenieder kan vervolgens weten dat bij de ronde na september nieuw beleid geldt. Dit beleid houdt in ieder geval in dat een kleinschalige particulier initiatief maximaal twee woningen behelst. Daarnaast kan het zo zijn dat de evaluatie leidt tot aanpassingen/verduidelijking van het beleid voor kleinschalige particuliere initiatieven.

Veel kleinschalige initiatieven vinden plaats in de kleine kernen en dragen zo bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen. We vinden het daarom belangrijk om hier ruimte te blijven bieden aan goede plannen. Gezien het bereiken van de maximale plancapaciteit wordt het maximale aantal woning voor een kleinschalig particulier initiatief met ingang van 1 september 2021 wel bijgesteld naar maximaal 2 woningen per initiatief.

Gevolgen

Er wordt in beginsel geen medewerking meer verleend aan nieuwe aanvragen voor initiatieven van meer dan vier woningen. Initiatieven tot en met vier woningen vallen onder het beleid voor kleinschalige particuliere initiatieven en zullen nog in behandeling worden genomen indien deze voor 1 september 2021 zijn ontvangen. Na 1 september 2021 zullen alleen nog kleinschalige particuliere initiatieven in behandeling worden genomen voor maximaal twee woningen.

Communicatie

Persbericht communicatie

Gelijktijdig met het informeren van uw raad is een persbericht worden verspreid. Uw raad heeft dit persbericht ook ontvangen via de griffie.

Website aanpassen

De informatie op de gemeentewebsite wordt aangepast aan dit nieuwe beleid.

Uitvoering of Vervolgstappen

Vanuit uw raad zijn eerder dit jaar door Kernachtig Wijchen schriftelijke vragen gesteld over het beleid voor de kleinschalige particuliere initiatieven en de toepassing daarvan. Bij de beantwoording is door ons college aangegeven dat de door de Kernachtig Wijchen aangedragen onderwerpen worden meegenomen in de aanstaande evaluatie. Verder is gesteld dat uit praktisch oogpunt ook de ronde kleinschalige particuliere initiatieven van maart 2021 wordt meegenomen in de evaluatie. De beoordeling van deze ronde is recent afgerond.

Op 27 mei 2021 heeft uw raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om de uitvoeringsregeling van het beleid voor de kleinschalige particulier initiatieven te verduidelijken en te verbeteren. Deze motie sluit aan bij onze eigen waarnemingen dat het beleid nog voor verduidelijking en verbetering vatbaar is. We krijgen echter ook signalen, voornamelijk van professionals die verzoeken voor kleinschalige particuliere initiatieven begeleiden, dat het beleid de afgelopen jaren duidelijk al verbeterd is.

Openbaar

Zaaknummer: 63215

De evaluatie van het beleid voor kleinschalige initiatieven wordt momenteel opgepakt. Het streven is om deze evaluatie uiterlijk in september 2021 te behandelen in het college omdat we op 1 september 2021 stoppen met het toetsen aan het huidige beleid .

Geheimhouding:

Niet van toepassing.