



Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ondersteunende notities woonvisie		
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Dieperbeek	Openbaar:	Ja

Heesch, 2 november 2021

Kennisnemen van:

Ondersteunende notities woonvisie

Inleiding

Op 2 november heeft het college besloten de woonvisie ter vaststelling aan de raad aan te bieden. De raad zal op 16 december een besluit nemen over de woonvisie. Tegelijk heeft het college enkele notities vastgesteld. Deze dragen al bij aan de uitvoering van de nog vast te stellen woonvisie. Wij lichten dit verder toe.

Toelichting

In het proces van de woonvisie ontvingen wij regelmatig een nadrukkelijk oproep van uw raad en van vele stakeholders tot actie, snelheid en regie door de gemeente. Deze oproep werd al snel vervolgd met de vraag op welke locatie de benodigde woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Nu is de woonvisie formeel niet het geschikte podium om deze vraag te beantwoorden: een specifiek stuk grond kan ook voor andere functies in aanmerking komen, voor bedrijven, recreatieve doeleinden, culturele doeleinden, maatschappelijke doeleinden, landschappelijke doeleinden etc. Het college maakt samen met u een integrale, ruimtelijke afweging of grond in gebruik genomen gaat worden ten behoeve van woningbouw of toch voor een andere functie. Omdat een woonvisie alleen over wonen gaat, gaat een woonvisie niet over te ontwikkelen locaties, ook andere belangen en disciplines zijn relevant.

Toch willen wij gehoor geven aan de oproep: ook wij willen actie, snelheid en regie én ook wij willen aan de slag gaan met locaties! We willen onze daadkracht via deze nti met u communiceren.

Samenvatting

Daarom zijn met de woonvisie een aantal notities opgeleverd die concreet aangeven waar woningbouw wenselijk is:

1. Eén notitie gaat specifiek in op locaties voor alternatieve woonvormen.
2. Een tweede notitie geeft aan welke gemeentelijke gronden we op korte en op langere termijn willen ontwikkelen voor woningbouw.
3. Een derde notitie geeft inzicht in de toekomstige woningbouwplanning én in het aantal vergunde woningen (wat vooral voor de beeldvorming verhelderend zal gaan werken).

Met deze notities beantwoorden we ook enkele door uw raad aangenomen moties. Op 5 november 2020 is een motie aangenomen inzake tijdelijke woningen op tijdelijke locaties, en op 10 december 2020 is een motie aangenomen die oproept om inzicht te geven in de planning en ontwikkeling van woningbouw in de gemeente.



De bovengenoemde notities zijn ondersteunend aan de woonvisie en kunnen door het college worden vastgesteld. Daarbij zijn we ons bewust dat we met deze notities vooruitlopen op de uitvoering van de – nog vast te stellen – woonvisie. Naar onze mening doet dit recht aan het algemene gevoel van actie, snelheid en regie.

We zullen de twee maanden - die we nu winnen ten opzichte van het scenario waarin we wachten op de vaststelling van de woonvisie medio december - besteden aan gerichte communicatie en aan planvorming.

Notities zijn deels niet openbaar

De notities bevatten locaties die niet openbaar zijn. Daarom kunnen we niet de volledige notitie met uw raad delen. Dit heeft vooral financiële reden (speculatie), maatschappelijke redenen (onduidelijkheid over draagvlak, eerst juiste voorwaarden creëren voor goede omgevingsdialoog) en communicatieve reden (geen ‘vloedgolf’ aan initiatieven creëren).

Deels wel openbaar

De locaties die in eigendom zijn van de gemeente kunnen we wel met u delen. De ontwikkeling van deze gronden gebeurt onder regie van de gemeente, dus de gemeente benadert gericht stakeholders om vanuit planvorming en participatie tot een goede ontwikkeling te komen. Daarbij zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening, ofwel: een (nog op te stellen) bestemmingsplan of (tijdelijke) omgevingsvergunning zal aan alle benodigde voorwaarden moeten voldoen. De te starten trajecten zullen gaan uitwijzen of dit haalbaar is.

Vervolg

- Het college neemt de regie. De grond is tenslotte in eigendom van de gemeente. We willen snelheid maken. Het college zal partijen benaderen om locaties, zoals die zijn genoemd in de notities, te ontwikkelen en de planvorming te starten. Mits de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening zullen de locaties leiden tot de realisatie van diverse alternatieve woonvormen. Per locatie zal een andere communicatie-strategie / wijze van uitgifte gaan plaatsvinden. Er zal divers instrumentarium worden ingezet. Dit alles is maatwerk. Zodoende worden er in relatief korte tijd relatief veel experimenten gestart en ervaringen opgedaan, die passen in het beleid zoals geformuleerd in de vast te stellen woonvisie.
- De notitie ‘woningbouwplanning’ wordt zo snel mogelijk na besluit van het college gepubliceerd op de website van de gemeente.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Locaties

Bijlage – Locaties

Hieronder staan per notitie de locaties die in eigendom zijn van de gemeente en waar het college trajecten is gestart of zal gaan starten om de locaties in ontwikkeling te nemen, indachtig de vast te stellen woonvisie. Deze bijlage bevat alleen de locaties die op dit moment volledig in gemeentelijk eigendom zijn.

Notitie “Alternatieve woonvormen”

Op de volgende locaties gaat het college onderzoeken of alternatieve woonvormen mogelijk zijn. Het experiment staat op deze locaties centraal: we zullen hier diverse al dan niet tijdelijke woonvormen mogelijk maken en diverse instrumenten toepassen uit de toolbox. Er zal sprake zijn van een mix aan (kwetsbare) doelgroepen. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, neemt het college de regie: het zal diverse inwoners en partijen gericht gaan benaderen.

	Locatie	Kern
1	Deken v.d. Cammenweg	Heesch
2	Schoonstraat & De Wijst	Heesch
3	Zwarte Molen	Nistelrode

Bovenstaande tabel bevat niet alle locaties. Een viertal locaties zijn niet (volledig) in eigendom van de gemeente. Het vraagt dus medewerking van andere partijen om in dit kader tot ontwikkeling over te gaan. Op één locatie zal eerst een gebiedsvisie nodig zijn waarin dan ruimte wordt gereserveerd voor alternatieve woonvormen, maar waar dus ook ruimte is voor reguliere woningbouw en/of andere functies. Het college zal hiertoe tot actie overgaan.

Daarenboven zijn er nog een aantal particuliere initiatieven gaande, waarbij het college inzet op inpassing van alternatieve woonvormen.

Notitie “Prioriteit woningbouwontwikkeling op gronden in eigendom van gemeente”

De volgende locaties zijn in eigendom van de gemeente en worden binnen nu en 5 jaar ontwikkeld en opgeleverd. Dit zijn lopende woningbouwprojecten.

	Project / locatie	Kern	Aantal nog te realiseren woningen	Jaar
4	De Erven	Heesch	282	2021 – 2024
5	Bergakkers	Vorstenbosch	56	2021 – 2022
6	Schaapsdijk	Loosbroek	30	2022 – 2024
7	Zwarte Molen	Nistelrode	123	2021 – 2024
8	Heeswijkse Akkers	Heeswijk-Dinther	72	2021 – 2025
9	Overig: o.a. Rodenburg, CPO Ballendonk	Diverse kernen	12	2021 – 2023
	Totaal		575	

Hieruit blijkt dat de lopende projecten 50% van de woningbouwopgave voor rekening nemen.

Inbreiding 2022 - 2026

De locaties in onderstaande tabel zijn inbreidingslocatie die in gemeentelijk eigendom zijn. Op deze locaties zijn plannen in voorbereiding. Zodra een positief besluit is genomen en mits er sprake is van goede ruimtelijke ordening, zullen op deze locaties tijdens de planperiode van de komende woonvisie (2022 – 2026) woningen worden ontwikkeld. Op dit moment wordt besluitvorming voorbereid:

	Project / locatie	Kern*	Aantal woningen	Type woningen
10	Leekenstraat 2 - 4	Heesch	4 of 5	Sociale huur
11	Oude torenweg	Nistelrode	5	Sociale huur
12	Weverstraat	Nistelrode	20 - 25	Mix

Bovenstaande tabel bevat niet alle locaties. Een tweetal locaties zijn formeel nog niet in eigendom van de gemeente, processen daartoe zijn gaande. Op deze locaties is het plan om minimaal 50 woningen te realiseren binnen de planperiode van de vast te stellen woonvisie.

Uitbreiding 2022 - 2026

Onderstaande locatie staat op de nominatie om op zo korte mogelijke termijn in ontwikkeling te nemen. Dit is een grotere ontwikkelingslocatie. Dit vraagt daarom om meer inspanning.

	Project / locatie	Kern	Aantal woningen	Jaar
13	Weijen / Hoogbroeksesteeg	Nistelrode	> 100	2026 e.v.

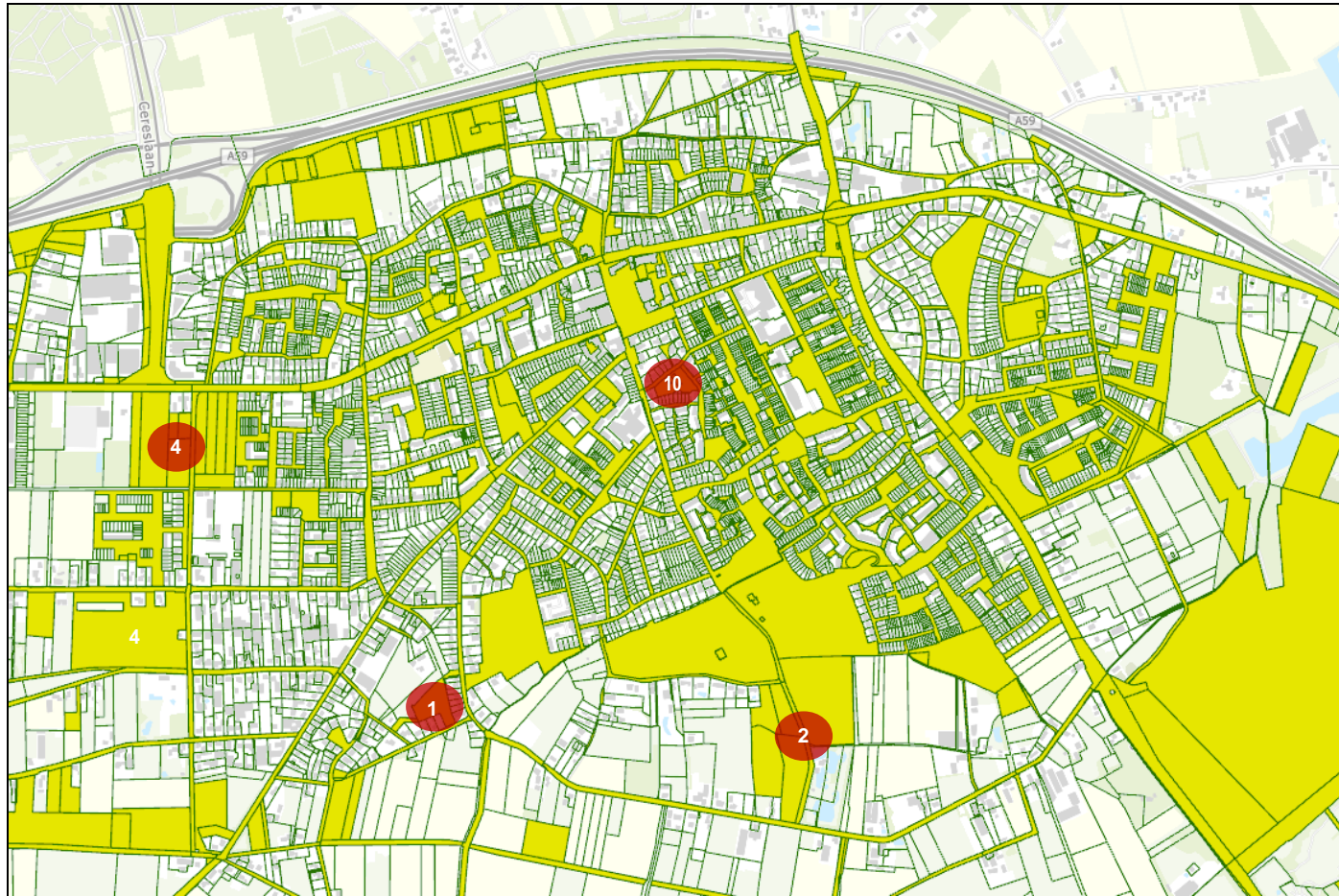
Er zijn nog drie andere uitbreidingslocaties die op de nominatie staan om ontwikkeld te worden. De grondpositie is hier in ontwikkeling. De locaties zouden goed zijn voor minimaal 250 woningen.

Doorkijk

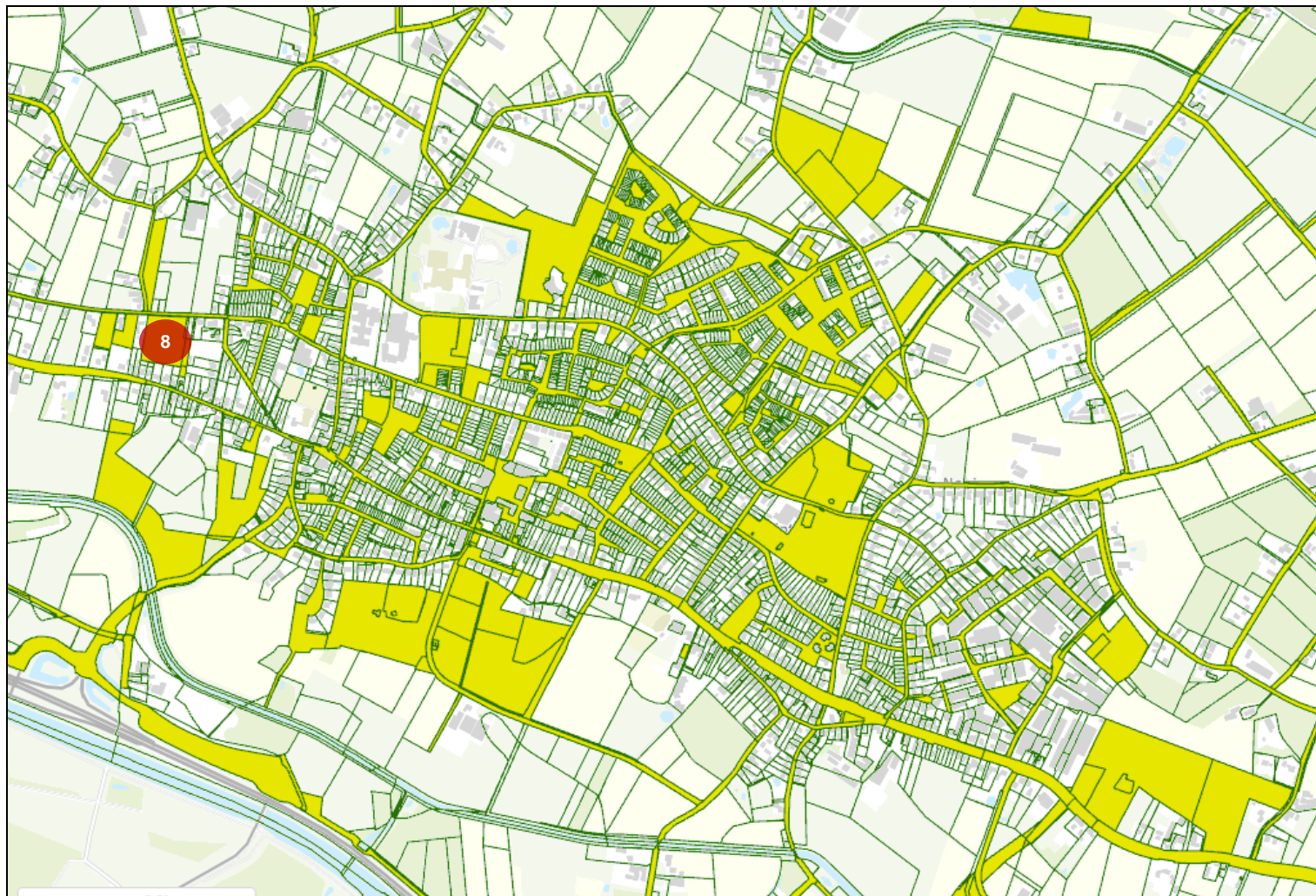
In de periode na de woonvisie heeft de gemeente vooralsnog 3 locaties in overweging waar naar schatting minimaal 90 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Op de volgende pagina's zijn alle in de tabellen genoemde locaties opgenomen in kaarten:

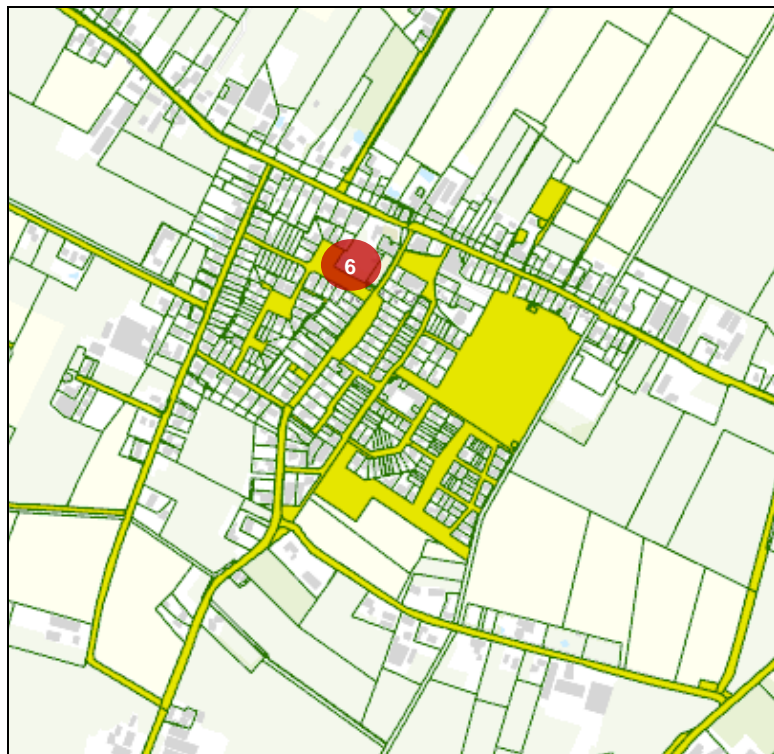
Heesch



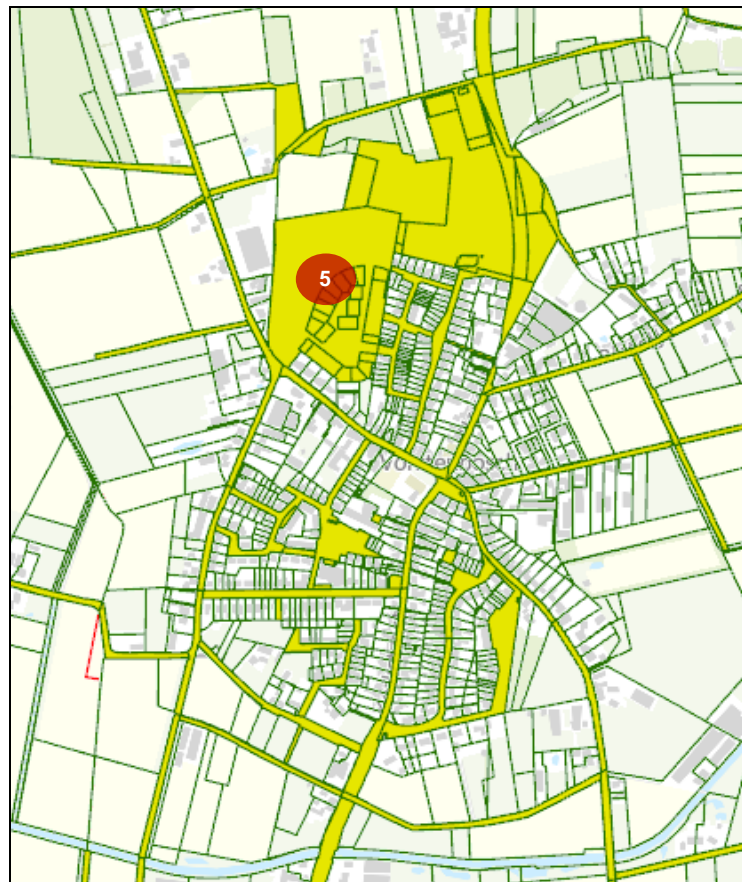
Heeswijk – Dinther



Loosbroek



Vorstenbosch



Nistelrode

