



gemeente
putten

Raadsvergadering 30 april 2015

Agendapunt 17

Datum 22 april 2015

Zaaknummer 393271

Documentnummer



* 3 9 3 2 7 8 *

Het door de fracties van Wij Putten, CDA en Gemeentebelangen ingediende amendement wordt met algemene stemmen aanvaard. Het geamendeerde voorstel wordt met algemene stemmen aanvaard. De door de fracties van SGP en ChristenUnie ingediende motie wordt met algemene stemmen aanvaard. De door de fracties van de ChristenUnie en SGP ingediende motie wordt met algemene stemmen aanvaard.

Onderwerp:

Woningbouwprogramma - Van woningbehoefte naar woningbouwprogramma

Samenvatting voorstel:

In het onderstaande wordt eerst inzicht gegeven in de actuele woningbehoefte met een vertaling naar het woningbouwprogramma tot 2025, vervolgens een richtinggevend besluit aan u voorgelegd ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in zowel bestaand stedelijk gebied, als buiten bestaand stedelijk gebied (aanvulling op Bijsteren) en tot slot een eerste verkenning gepresenteerd ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheid van de buiten bestaand stedelijk gebied liggende locatie, die uw raad in staat stelt om, zoals gevraagd in genoemde motie, "een weloverwogen besluit te kunnen nemen over de ontwikkeling van het restant van Bijsteren".

Aan de raad,

Inleiding

Op 4 december 2014 nam uw raad de volgende motie aan:

"Overwegende dat:

- er de komende 10 jaar naar verwachting behoefte is aan circa 90 extra woningen per jaar;
- uit de concept inbreidingsnota blijkt dat er naar verwachting via inbreiding 20-30 woningen per jaar kunnen worden toegevoegd;
- in Bijsteren (fase 1 t/m 3) volgens planning in 2015 de laatste woningen ontwikkeld worden;
- de raad in 2009 besloot in verband met de recessie fase 4 van Bijsteren voorlopig te laten vallen.

Verzoekt het college op korte termijn (doch uiterlijk voor april 2015) met een voorstel te komen met hierin de uitwerking van bovenstaande overwegingen, zodat de raad een weloverwogen besluit kan nemen over de ontwikkeling van het restant van Bijsteren (fase 4)."

1. Van woningbehoefte naar woningbouwprogramma

In de Woonvisie 2015-2020 is geconstateerd dat nog een keer kritisch naar het woningbouwprogramma gekeken dient te worden, omdat er circa 344 woningen extra opgenomen dienen te worden om aan de berekende lokale behoefte te voldoen. Daarnaast

hebt u op 4 december 2014 een motie aanvaard met betrekking tot onderzoek naar de ontwikkeling van het restant van Bijsteren (fase 4).

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

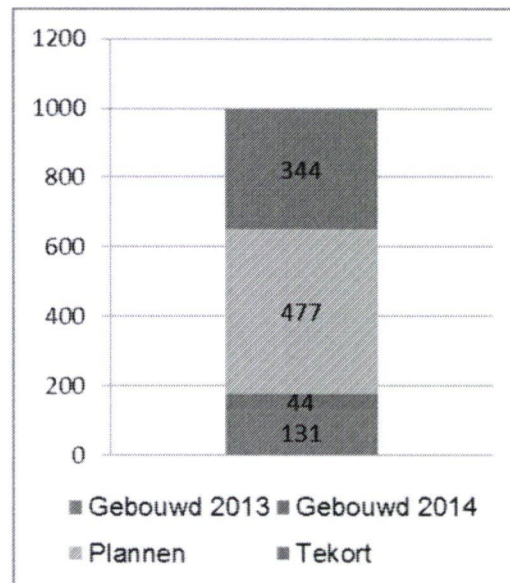
- A. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- B. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. in hoeverre wordt, wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden: zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

A. *Actuele behoefte*

Als we kijken naar de (regionale) woningbehoefte, dan is er de afgelopen jaren het volgende gebeurd. De gemeenten in Regio Noord-Veluwe werken al jaren samen aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's. Op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zijn dat de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hattum en Heerde. Dat heeft in de afgelopen jaren geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo hebben de regiogemeenten samen met de provincie Gelderland en de Noord-Veluwse woningcorporaties het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 voor Noord-Veluwe vastgesteld. Vervolgens is de Regionale Woonagenda 2012-2013 opgesteld. Mede met het oog op nieuwe afspraken met de provincie in het kader van de Kwantitatieve Opgave Wonen, dat het oude Kwalitatieve Woningbouw Programma (KWP) vervangt, hebben de samenwerkende gemeenten in de Regio Noord-Veluwe de Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014 opgesteld.

Daartoe zijn voor de gehele regio de huidige situatie op de woningmarkt en de verwachte ontwikkelingen in de toekomst geanalyseerd, op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON 2012 en aanvullende analyses van daadwerkelijke verhuisbewegingen. Op basis van dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat, ondanks het feit dat de huishoudensgroei in de komende decennia afvlakt, er een behoefte blijft aan extra woningen. Op regionaal niveau zet de groei van het aantal huishoudens in de toekomst door. De totale groei op de woningmarkt waar in de periode tot 2020 rekening mee wordt gehouden, is circa 5.600 huishoudens. Daarin is begrepen de extra woningbehoefte als gevolg van het proces van extramuralisatie.

De provincie Gelderland heeft de kwantitatieve behoefte voor de regio vastgesteld op circa 8.850 woningen voor de periode van 2013 t/m 2024. Binnen de regio Noord-Veluwe is per gemeente een bandbreedte voor de woningbehoefte tot 2025 benoemd. De bandbreedte voor Putten voor deze periode bedraagt 650 - 1.010 woningen (huishoudens). Het gemiddelde hiervan ligt op 830 woningen. We richten ons primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Daarom streven we ernaar om in de periode (van 2013) tot 2025 in Putten 830 woningen toe te voegen aan de voorraad. Rekening houdend met planuitval van 20% dienen 996 woningen in het woningbouwprogramma te worden opgenomen. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente laat zien dat de beschikbare capaciteit onvoldoende is om aan de woningbehoefte te voldoen.



In 2013 en 2014 zijn per saldo respectievelijk 131 en 44 woningen toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast zijn er nog voor ongeveer 477¹ woningen plannen opgenomen in de planningslijst. Daarbij moet bedacht worden dat van een aantal locaties niet zeker is of ze doorgang kunnen vinden in deze periode. Verder is bijvoorbeeld van de in beeld gebrachte inbreidingslocaties ongeveer een derde opgenomen, omdat het in veel gevallen geen concrete plannen (op particuliere gronden) betreft. Dit betekent dat nog plannen voor ongeveer 344 woningen moeten worden toegevoegd (zie ook figuur hierboven). Echter, wel moet er enigszins ruimte in het woningbouwprogramma worden gehouden om in de toekomst in te kunnen spelen op nieuwe plannen/ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn voorzien, zonder dat daarmee gelijk andere plannen van de lijst moeten worden verwijderd, of naar achteren moeten worden geschoven.

B. Bestaand stedelijk gebied

Allereerst kijken we naar locaties voor inbreiding, voordat we kijken naar uitbreiding. Hiervoor is een inbreidingsnotitie opgesteld. Deze notitie beoogt een raamwerk te bieden voor eventuele toekomstige inbreidingsplannen. Met deze nota wordt ten aanzien van de toekomstige woningbouw in Putten tevens een basis gelegd. Voor een mogelijke afweging tussen enerzijds locaties binnen de kom en anderzijds locaties buiten de kom. De huidige inbreidingsnotitie dateert uit 2003. Het ontwerp van de inbreidingsnotitie 2015 is in procedure. Voor een aantal locaties, dat in de inbreidingsnotitie is opgenomen, zijn er in de periode tot 2025 kansen voor het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en verrijking van het bestaande stedelijk gebied van Putten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de locaties Brinkstraat/bibliotheek, politiebureau en locatie Van Rossem. Op de locatie Voorthuizerstraat 2 (Albert Heijn) is er ook kwaliteitswinst

¹ De genoemde aantallen zijn gebaseerd op de cijfers die op dit moment voorliggen, ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat hier (kleine) wijzigingen op worden aangebracht.

te behalen, echter transformatie naar wonen is hier binnen de periode tot 2025 minder opportuun, aangezien de huidige Albert Heijn 2 jaar geleden ingrijpend is verbouwd. Gelet op de ligging van de genoemde potentiële locaties in het centrum en de onderlinge verbinding tussen de verschillende locaties, is positionering in een gebiedsvisie, als vervolg op de nog vast te stellen inbreidingsnotitie 2015, noodzakelijk. Wij denken dat hiermee vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en verrijking van het centrum toegevoegde waarde te bereiken is ten opzichte van het los van elkaar ontwikkelen van een gebiedsvisie voor de locaties. We zullen er in het woningbouwprogramma rekening mee houden dat de drie genoemde locaties binnen de periode tot 2025 ontwikkeld zullen worden. Ook voor de locatie Matchpoint is er rekening mee gehouden dat deze binnen de periode tot 2025 ontwikkeld zal worden. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en samen met de locatie Terra Nova opgenomen in de ontwerp inbreidingsnotitie 2015. De locatie Terra Nova is niet in eigendom van de gemeente en daarom is het reëler om er rekening mee te houden dat dit deel niet voor 2025 ontwikkeld zal worden.

Transformatie van de locatie Ambachtstraat is opportuun als er elders binnen de gemeente terrein beschikbaar komt waar naartoe bedrijven kunnen worden verplaatst. De verwachting is overigens dat dit binnen de planperiode nog niet aan de orde zal zijn. Wellicht behoort een gefaseerde ontwikkeling binnen de planperiode wel tot de mogelijkheden. Het dient dan te gaan om een samenhangend, aaneengesloten gebiedje, waarvan de transformatie geen gevolgen zal hebben voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Er is nader onderzoek nodig of er een samenhangend/aaneengesloten gebiedje op het bedrijventerrein Ambachtstraat gefaseerd ontwikkeld zou kunnen worden.

Door voor de locaties Brinkstraat/bibliotheek, politiebureau en Van Rossem een (samenhangende) gebiedsvisie te ontwikkelen, daarnaast te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor (gedeeltelijke) transformatie voor de locatie Ambachtstraat en deze locaties in het woningbouwprogramma in de periode tot 2025 te plannen, wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee kan met in totaal circa 790 woningen/plannen nog steeds onvoldoende worden voorzien in de woningbehoefte. Om wel voldoende plannen in voorbereiding te hebben, zullen nog voor circa 206 woningbouwplannen moeten worden toegevoegd. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn er geen/onvoldoende mogelijkheden om hierin te voorzien.

C. Buiten bestaand stedelijk gebied

Om wel te voorzien in de bestaande woningbehoefte zijn we daarom genoodzaakt om te kijken buiten het bestaand stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking verplicht ons om te kijken naar een locatie, die multimodaal ontsloten is, of kan worden voor de resterende regionale behoefte. In de door uw raad op 5 maart jl. vastgestelde Structuurvisie Putten 2030 zijn twee zoeklocaties voor woningbouw opgenomen.

De eerste zoeklocatie betreft een afronding van de wijk Bijsteren in westelijke richting (hierna te noemen: "Rimpeler" in relatie tot de ontwikkeling van een woon-werkgebied en de stationsomgeving.

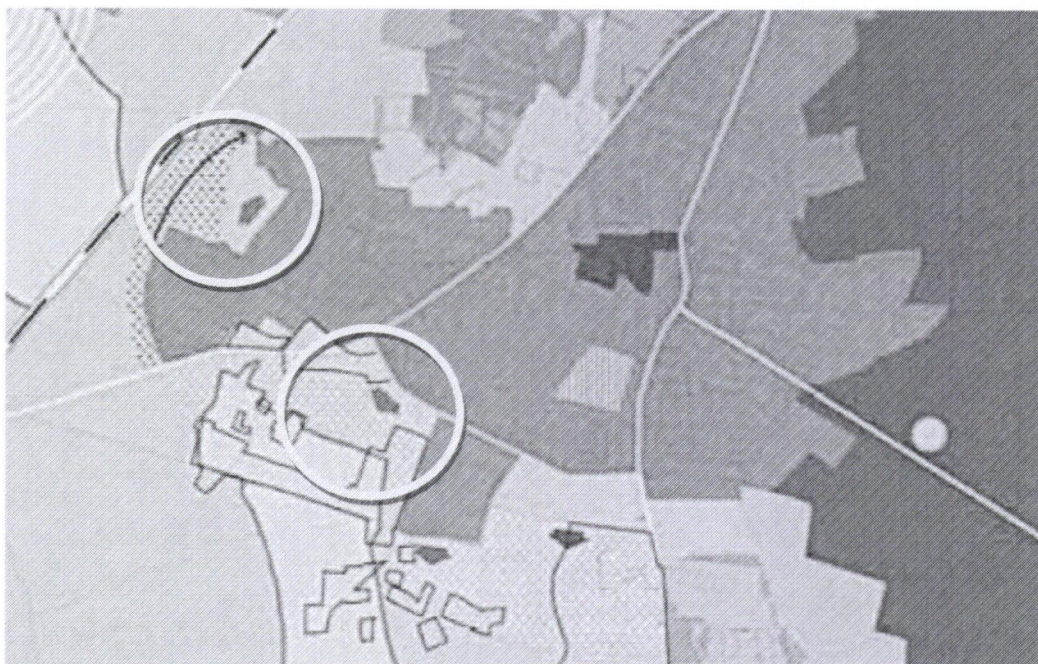
De andere locatie betreft een zuidelijke uitbreiding van de kern Putten ten zuiden van de Van Geenstraat en ten westen van het sportpark Putter Eng. Dit gebied sluit ruimtelijk het beste aan op de ruimtelijke structuur van het dorp.

Uitgangspunten nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied

In de Structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten voor een dergelijke uitbreiding opgenomen:

- De nieuwbouw wordt strategisch ingezet met als doel zo optimaal als mogelijk te voorzien in de lokale woningbehoefte op korte en (middel)lange termijn.
- Nieuwe woningbouw wordt gefaseerd in relatie tot de woningbehoefte.
- Nieuwe woningbouw wordt landschappelijk ingericht en ingepast om landschap en dorp zo sterk mogelijk met elkaar te verweven.
- Er wordt uitgegaan van zongerichte verkaveling ten behoeve van passieve zonne-energie (gebouworientatie).
- De omvang van het woningbouwprogramma is een afgeleide van de na te streven stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit ter plaatse, in relatie met de bestaande woningbehoefte.
- Rekening moet worden gehouden met eventuele beperkingen in het kader van milieu en veiligheid. Er moet een aantrekkelijk leef- en woonklimaat te realiseren zijn. Dit geldt met name voor de locatie Rimpeler.
- De woningbouw heeft een dorps karakter en bestaat uit woningen van één of twee bouwlagen met kap. Incidenteel is een hogere bouw met plat dak mogelijk ten behoeve van meergezinswoningen. Deze 'hoogbouw' is niet hoger dan vier bouwlagen.
- Aangesloten wordt bij de duurzaamheidsladder van verstedelijking. Dit betekent dat nieuwe woningbouw enkel kan plaatsvinden (volgens de Ruimtelijke verordening Gelderland):
 - o binnen bestaand stedelijk gebied;
 - o binnen de zoekrichting woningbouw van de regio Noordwest-Veluwe;
 - o binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
over nieuwbouw buiten de provinciale en regionale rode contouren worden nieuwe afspraken gemaakt ten behoeve van de programmering. Ingezet wordt op een grotere variatie van woningen over de verschillende prijsklassen, waarmee nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de financiering van de landschappelijke verweving.

- Met het oog op ambitie om een energie neutrale gemeente te worden zullen nieuwbouwprojecten bij voorkeur energieneutraal worden uitgevoerd, maar in ieder geval met een EPC die 10% lager ligt dan de op het moment van realisatie geldende norm.



Fragment Kaart Structuurvisie Putten 2030 (twee zoeklocaties woningbouw omcirkeld)

Optimale inpassing en bereikbaarheid van de twee locaties

Kijken we naar de multimodale ontsluiting om te voldoen aan de regionale behoefte vergelijken we de twee locaties uit de structuurvisie.

Afronding van de wijk Bijsteren

Deze locatie is gelegen nabij een NS-station. Dit station ligt in de lijn Zwolle-Amersfoort, waar ook andere plaatsen uit de regio Noord-Veluwe op zijn aangesloten. Tevens is een bushalte bij dit station gelegen. Qua openbaar vervoer is deze locatie dus gunstig ontsloten.

De fietser kan vanaf deze locatie naar het dorp via de Stationsstraat of via de wijken Bijsteren en Husselerveld, waar gedeeltelijk vrij liggende fietspaden zijn gelegen.

Autoverkeer kan naar het dorp via de Stationsstraat en in de toekomst mogelijk via de Henslare (aansluiting tussen Stationsstraat en de N798 richting Nijkerk), waarvoor op dit moment een planologische procedure wordt gevoerd. Overigens is het de bedoeling dat bij de Henslare ook vrij liggende fietspaden komen te liggen.

Autoverkeer kan bij de snelweg A28 komen via de Zuiderzeestraatweg. Echter, dit is een 60 km-zone. Uitgangspunt is om zo weinig mogelijk doorgaand verkeer over dergelijke wegen te leiden. Wel is de ontsluiting richting de A28 aangemerkt als onderzoeksgebied doorgaand verkeer en loopt op dit moment een verkeersstudie Steenenkamer.

Daarnaast zal met de Henslare een ontsluiting ontstaan op de N798.

Zuidelijke uitbreiding

Deze locatie is gelegen nabij een bushalte. Het NS-station is verder van deze locatie gelegen. Qua openbaar vervoer is deze locatie dus niet ideaal gelegen.

Fietsverkeer kan gebruik maken van de vrij liggende fietspaden langs de Van Geenstraat. Ook langs de Nijkerkerstraat zijn vrij liggende fietspaden gelegen.

Autoverkeer kan via de Van Geenstraat op de N798 richting Nijkerk komen. Echter, de Van Geenstraat is zwaar belast. Er wordt in de toekomst mogelijk gekeken naar een verbinding tussen de Nijkerkerstraat (N798) en de Voorthuizerstraat (N303).

Keuze voor Rimpeler

De locatie Rimpeler komt qua multimodale ontsluiting gunstiger naar voren om te voldoen aan de regionale woningbehoefte. Met name de ligging nabij het NS-station is erg gunstig. Het lijkt daarom ook het meest logisch om in te zetten op deze locatie als mogelijke locatie om te voorzien in de woningbehoefte voor de periode tot 2025.

Gezien de gestelde uitgangspunten voor uitbreiding in de Structuurvisie lijkt het redelijk om uit te gaan van gemiddeld 25 woningen per hectare. Aangezien de locatie Rimpeler (tot aan de Rimpelerweg) ongeveer 7 hectare omvat, lijkt het reëel om 175 woningen ten behoeve van deze uitbreiding toe te voegen aan de woningbouwplanning tot 2025 (zie bijlage). Daarmee zijn dan 965 woningen opgenomen in de woningbouwplannen in de periode 2013 – 2025 (hiervan zijn er dus al 175 gerealiseerd in 2013-2014). Hiermee wordt ons inziens voldoende invulling gegeven om de woningbehoefte om te zetten in woningbouwplannen. Er moet namelijk ook enigszins ruimte in het woningbouwprogramma worden gehouden om in de toekomst in te spelen op nieuwe plannen/ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn voorzien.

2. Richtinggevend besluit woningbouw binnen en buiten bestaand stedelijk gebied

Wij constateren dat er op dit moment onvoldoende woningbouwplannen zijn om aan de woningbehoefte tot 2025 te kunnen voldoen en stellen u daarom voor om de volgende keuzes maken:

- a. Voor de in bestaand stedelijk gebied gelegen locaties Brinkstraat/bibliotheek, politiebureau en Van Rossem een gebiedsvisie ontwikkelen.
- b. Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor (gedeeltelijke) transformatie voor de locatie Ambachtstraat.
- c. Er in het woningbouwprogramma qua aantallen vooralsnog rekening mee houden dat deze locaties, alsmede de locatie Matchpoint, in de periode tot 2025 in ontwikkeling worden genomen.

Wij constateren dat er ook na bovengenoemde keuzes in bestaand stedelijk gebied geen/onvoldoende mogelijkheden zijn om in de resterende woningbehoefte te voorzien en stellen daarom voor om in te zetten op de locatie Rimpeler als mogelijke locatie om te voorzien in de woningbehoefte tot 2025.

3. Eerste verkenning ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheid van de locatie Rimpeler

In onze opdracht heeft Tauw B.V. een eerder in 2009 opgesteld onderzoek voor de ontwikkelmogelijkheden van het stationsgebied geactualiseerd, meer in het bijzonder gericht op het gebied Rimpeler, gelegen tussen de grens van Bijsteren en de aan te leggen Henslare. Het rapport van Tauw, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd, geeft een eerste, verkennende analyse van de voor dat gebied actuele milieuthema's.

Gelet op de stand van het proces kan het rapport van Tauw niet worden beschouwd als een volledig onderzoek. In de verdere uitwerking (dit is te zijner tijd aan de orde bij het opstellen van het bestemmingsplan c.a.) zal een aantal vervolgstappen/vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Op basis van de uitgevoerde analyse van de milieuthema's, beschreven in hoofdstuk 2 van het rapport, geeft hoofdstuk 3 een samenvattende conclusie aan de hand van een verkeerslichtmethode (groen, geel, oranje, rood), beschrijvende de aanwezige knelpunten, die ontwikkeling van Rimpeler in de weg zouden kunnen staan.

Conclusie eerste verkenning

De conclusie van hoofdstuk 3 is dat zich een aantal aanzienlijke knelpunten voordoet, dat noodzaakt tot nader onderzoek, doch die een planontwikkeling op voorhand niet beperken. In lijn met het hierboven onder 2 voorgestelde richtinggevende besluit ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied, stellen wij u voor om:

- a. op basis van de in het voorliggende rapport van Tauw opgenomen eerste analyse van de aanwezige milieuthema's vast te stellen dat nadere verkenning/uitwerking kan plaatsvinden van de ontwikkeling van het gebied Rimpeler;
- b. deze nadere verkenning/uitwerking in overleg met de eigenaren van de binnen het gebied aanwezige gronden ter hand te nemen op basis van een nader op te stellen projectplan;
- c. nadere voorstellen van ons college hieromtrent af te wachten

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <http://putten.raadsinformatie.nl/>.

Eindvoorstel

- Omdat er op dit moment onvoldoende woningbouwplannen zijn om aan de woningbehoefte tot 2025 te kunnen voldoen, de volgende keuzes maken:
 - a. Voor de in bestaand stedelijk gebied gelegen locaties Brinkstraat/bibliotheek, politiebureau en Van Rossem een gebiedsvisie ontwikkelen.
 - b. Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor (gedeeltelijke) transformatie voor de locatie Ambachtstraat.
 - c. Er in het woningbouwprogramma qua aantallen vooralsnog rekening mee houden dat deze locaties, alsmede de locatie Matchpoint, in de periode tot 2025 in ontwikkeling worden genomen.
- Omdat er ook na bovengenoemde keuzes in bestaand stedelijk gebied geen/onvoldoende mogelijkheden zijn om in de resterende woningbehoefte te voorzien de locatie "Rimpeler" aan te wijzen als mogelijke locatie om te voorzien in de woningbehoefte tot 2025.

- Op basis van de in het rapport van Tauw opgenomen eerste analyse van de aanwezige milieuthema's vast te stellen dat nadere uitwerking kan plaatsvinden van de ontwikkeling van het gebied Rimpeler.
- Deze nadere uitwerking in overleg met de eigenaren van de binnen het gebied aanwezige gronden ter hand te nemen op basis van een nader op te stellen projectplan en nadere voorstellen van ons college hieromtrent af te wachten.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris,
mr. G.J. Pekelsma

de burgemeester,
H.A. Lambooy

Portefeuillehouder: N. Gerritsen
Afdeling BRM
Behandelend ambtenaar: A. van Anraad en E. Krabbenbos
T 359 774 of 739