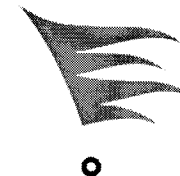


* 11 RISECCY

Van koers naar keuze: Visie op de regionale verstedelijkingsopgave

Position paper: standpunt gemeente Overbetuwe

gemeente **Overbetuwe**



1. PROLOOG

1.1. Aanleiding

Het Rijk maakt afspraken over mobiliteit, werken, wonen en landschap met de provincies Overijssel en Gelderland én de regio Twente en de Stadsregio Arnhem Nijmegen¹. Vaak hebben deze afspraken een relatie met verstedelijking.

Verstedelijking is het proces van uitbreiden of intensiveren van bewoond gebied in al haar facetten. Verstedelijking is dus *niet* gelijk aan alleen het toevoegen van woningen. Bewoning vereist namelijk dat aan wonen verwante functies ook aanwezig zijn. Dit vereist een integrale benadering die (naast wonen) ook ingaat op economie, mobiliteit, landschap en recreatie. Deze thema's zijn op lokale schaal reeds in samenhang gezien in onze gemeentelijke Toekomstvisie+.

1.2. Voorgeschiedenis

Na afloop van de verstedelijkingsafspraken uit 2004-2009 ('overeenkomst concessie woningbouw') heeft de Stadsregio vorig jaar acht regionale kwesties voor verstedelijking geformuleerd in de Koersnota, op het gebied van economie, wonen en mobiliteit. Dit waren kwesties die eerst nader onderzocht moesten worden. De Koersnota koos dus niet; de nota agendeerde alleen kwesties voor provincie en gemeenten. U hebt over deze kwesties gesproken op 1 juni 2010, waarna een reactie van de gemeenteraad op de Koersnota aan de Stadsregio is verzonden.

De Koersnota is daarna niet meer aangepast omdat die nota niet vastgesteld hoefde te worden. In de Stadsregioraad is de Koersnota ook alleen ter kennisname behandeld. Opmerkingen van alle gemeenten zijn wel meegenomen in het vervolgtraject.

¹ Binnen het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

² En legt tevens verbandingen met de Regionale Nota Mobiliteit, Masterplan OV en Economische Agenda.

1.3. Vervolgproces

De Stadsregio doet nu een voorstel voor een regionale Verstedelijkingsvisie. Vanwege de vereiste integraliteit behandelt de visie naast wonen ook economie, mobiliteit en (in mindere mate) landschap. Na behandeling van de visie in de regiogemeenten neemt de Stadsregioraad in juni 2011 een besluit over vaststelling van de aangepaste visie. De visie is bedoeld als basis voor afspraken ten behoeve van uitvoering.

Het maken van intergemeentelijke uitvoeringsafspraken ligt op het niveau van de regio. Provincie en Stadsregio hebben hierbij wel elk hun eigen rol. De Stadsregio wenst afspraken met gemeenten over wonen, economie en mobiliteit in zogenaamde bestuurlijke overeenkomsten (BOV's)³. Bijlage 2 beschrijft het volledige proces tot het maken van deze afspraken.

De visie is overigens een aanscherping van het Regionaal Plan², specifiek op het vlak van verstedelijking. Dit plan is een regionale uitwerking van de provinciale structuurvisie (voorheen 'Streekplan'). De verstedelijkingsvisie vervangt straks niet het Regionaal Plan. Immers, dat plan geldt formeel tot en met 2015 en is grotendeels nog actueel.

1.4. Leeswijzer

Met dit document informeert B&W de gemeenteraad van Overbetuwe over de regionale verstedelijkingsopgave en doet een voorstel om te reageren op het concept van de Verstedelijkingsvisie⁴.

Na enkele algemene thema's in hoofdstuk 2, gaan we in hoofdstuk 3 in op wonen. Hoofdstuk 4 en 5 gaan vervolgens in op economie en mobiliteit. Het zesde hoofdstuk bevat de afsluiting.

³ Afstemming (in enige vorm) is ook wenselijk t.b.v. juridische instructies die provincie geeft bij bestemmingsplannen voor nieuwe functies (wonen, economie en mobiliteit)

⁴ De voorgestelde reactie naar de Stadsregio bevindt zich in de hoofdstukken 2 tot en met 6, exclusief toelichtingen in de grijs gearceerde kaders.

2. ALGEMEEN

2.1. Identiteit als uitgangspunt

De Stadsregio schetst in de Verstedelijkingsvisie een breed palet aan kwaliteiten van de regio, waarmee ze zich onderscheidt van andere regio's. De identiteit van de verschillende subregio's is hierop een waardevolle verfijning. Het bovenstaande is ook voor ons de basis voor het vervolgtraject van de verstedelijkingsopgave.

Wij waarderen dat het kiezen van identiteit en (landschappelijke) kwaliteiten als uitgangspunt wordt gehanteerd. Hierbij blijven wij als Overbetuwe een onderscheid maken met het woonmilieu in Arnhem-Zuid en Nijmegen-Noord. Het vertroebelen van dit onderscheid leidt namelijk tot kwaliteitsverlies en een minder herkenbare identiteit van het middengebied.

Wij zijn ervan overtuigd dat Overbetuwe haar sterkten hierbij in kan zetten. We dragen zo bij aan positionering van de gehele regio. De identiteit van Overbetuwe ('land van Elstar, Caesar, Rijn en Waal') biedt echter ook een uitgelezen kans voor een bijzonder milieu in het kerngebied van de regio om te wonen, te werken en te recreëren.

Als partijen op deze wijze het voldoen aan de geprognosticeerde behoefte qua wonen en werken bezien, kan de Stadsregio een gevarieerde veelzijdige regio worden die een ruime keuze biedt aan woon- en werkmilieus.

2.2. Volg de behoefte

Vanaf 2009 heeft Overbetuwe stappen gezet naar vraaggericht ontwikkelen. Met de Woonvisie en Sociaal Economisch Beleidsplan als basis, zetten wij (bij nieuwe woningen en bedrijven) in op een nog betere match tussen (regionale en lokale) vraag en aanbod. Wij vragen de Stadsregio samen met de provincie deze vraaggerichte benadering consequent en volledig te blijven toepassen.

2.3. Integrale focus op kerngebied

Het kerngebied van de regio kan in belangrijke mate bijdragen aan het verder versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie van de regio. Immers, Nijmegen, Arnhem, Overbetuwe en Lingewaard zijn de nummers 1 tot en met 4 in deze regio qua werkgelegenheid en inwoneraantal.

Daarom ligt de focus al jarenlang op het kerngebied (bijvoorbeeld in de Koersnota maar ook eerder in diverse afspraken met het Rijk en investeringsprogramma's). Het versterken van die positie is gebaat bij een bundeling van wonen en werken, in combinatie met een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk landschap met passende recreatiemogelijkheden. Deze focus wordt onderschreven door Overbetuwe.

Omdat verstedelijking meer is dan wonen, vinden wij het terecht dat de Stadsregio deze focus integraal blijft bezien. Dus ook in de fasen na visievorming. In de dagelijkse actieradius van inwoners zijn dergelijke relaties belangrijk en kennen een zwaartepunt in de kernregio. Het onderkennen hiervan is essentieel om de - in de subregio's soms zeer verschillende kansen - te kunnen benutten.

Voor Overbetuwe betekent het dat we voldoen aan de behoefte (regionaal én lokaal) bezien in relatie tot o.a. een blijvende inzet op realisatie van Park Lingezegen, doortrekking van de A15, een brede economie, kritisch bezien van nieuwe bedrijfsontwikkelingen in de A15-zone, verantwoord omgaan met het Programma Hoogfrequent Spoor én het gebruiken van het (Betuwse) landschap als onderlegger.

3. WONEN

3.1. Vraaggericht ontwikkelen

Vraaggericht ontwikkelen staat in onze Woonvisie centraal. Daarom proberen we - nog veel meer dan voorheen - aan te sluiten bij de geprognosticeerde woningvraag. Op die manier sluiten we aan bij actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiermee nemen we tevens afscheid van de (meer aanbodgerichte) benadering van 'TempoKAN'.

Wij vinden het logisch en terecht dat de Stadsregio in Koersnota en visie nu ook kiest voor het beleidsuitgangspunt vraaggericht ontwikkelen. Wij vragen Stadsregio en provincie deze vraaggerichte benadering consequent en volledig te blijven toepassen. Op die manier kan de geprognosticeerde woningbehoefte (kwalitatieve en kwantitatieve vraag) de basis zijn voor het plannen van nieuwe woningen (aanbod).

Aanbod: monitor woningbouw

In Overbetuwe bestaat een goed functionerende woningbouwmonitor. De monitor is een overzicht dat inzicht geeft in de ontwikkeling van de plancapaciteit (kwantitatief en kwalitatief) en de gerealiseerde woningbouw en woningonttrekkingen in Overbetuwe. Tijdens de periode 'TempoKAN' is de woningbouwmonitor in elke regiogemeente geïntroduceerd, waarbij onze lokale monitor toen is aangepast o.b.v. de regionale en provinciale informatiebehoefte.

Vraag: monitor woningmarkt

Voor de gehele regio bestaat er inmiddels ook een woningmarktmonitor. Zo'n monitor geeft vooral inzicht in de ontwikkeling van de woningvraag. Deze monitor wordt gevuld met diverse onderzoeken.

De uitkomsten voor de hele regio kunnen ook voor kleinere gebieden worden gepresenteerd. De Stadsregio heeft dit gedaan tot het niveau van subregio's. Wij vallen in de subregio 'middengebied', Overbetuwe en Lingewaard. Deze subregio valt in de woningmarkt Arnhem omdat het merendeel van de verhuisbewegingen plaats vindt binnen de gemeente of met de buurgemeenten Lingewaard en Arnhem.

Als je deze twee monitoren tegen elkaar afzet, kun je in hoofdlijnen zien hoe het woningbouwprogramma (aanbod) aansluit bij de geprognosticeerde vraag. Hierbij hoort wel een aantal nuanceringen.

- Bij woningbouwontwikkelingen bestaat een uitval- en uitlooperpercentage van circa 30%. Het bruto woningbouwprogramma zou dus 130% moeten zijn van het netto programma. Zo kan 30% afvallen of vertragen zonder dat dit leidt tot een fikse mismatch tussen vraag en aanbod.
- Onderzoeken en prognoses voor de woningmarktmonitor kunnen geen exact beeld van de woningbehoefte per jaar geven. Daarom hanteren betrokken overheden tijdsklassen van 5 jaar.
- Realisatie van woningen is niet exact tot op het jaar te voorspellen. Daarom is de woningbouwmonitor ook beschrijvend van opzet.
- Het is niet geheel zeker wanneer de ontwikkelingen op de woningmarkt (die zich voordoen vanaf start van de economische crisis) weg geëbd zijn. Hierbij spelen veel factoren - vaak ook landelijk - een rol. Periodiek onderzoeken en monitoren blijft daarom belangrijk.
- Uit onderzoek bij potentiële locaties (genoemd in de woningbouwmonitor) kan blijken dat woningbouw op een plek - ook binnen de contour of bij een uitbreidingsrichting - (op dat moment) niet haalbaar of aanvaardbaar is.

3.2. Kwantitatieve afstemming: korte termijn

De vraag naar woningen is sinds het 4e kwartaal van 2008 veranderd; het moment waarop de economische crisis voelbaar werd. Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel verschijnsel is.

Om aan te kunnen sluiten op de gewijzigde woningvraag, hebben de regiogemeenten ervoor gekozen op korte termijn niet te veel aanbod tegelijkertijd op de markt te laten brengen. Door nu in projecten woningen te faseren, wordt beter aangesloten bij de gewijzigde vraag. In Overbetuwe heeft dat geleid tot 516 woningen minder in de periode tot 2015.

De fasering en temporisering van dit woningaantal is uitgewerkt in bijlage 1.

Wij voeren deze fasering door op voorwaarde dat onze inzet op dit punt in lijn is met de totale stadsregionale inzet om te faseren en/of temporiseren.

3.3. Kwantitatieve afstemming: middellange termijn

De regionale verstedelijkingsopgave richt zich op de periode tot 2020. Ontwikkelingen die zich voor hebben gedaan vanaf start van de economische crisis (korte termijn), zie je op die tijdsspanne nauwelijks terug in de prognoses en onderzoeken. Dit is een constatering die ook al in onze Woonvisie werd gedaan; de 'zware crisisvariant' en de 'verleden als toekomstvariant' ontlopen elkaar kwantitatief nauwelijks.

Beleid uit Toekomstvisie+, Woonvisie, SEB en (evaluatie van) het Gemeentelijk Mobiliteitsplan - in combinatie met de huidige plannen/capaciteit - kan tot 2020 de behoefte nagenoeg vervullen. Na 2015 is zelfs extra capaciteit noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag in Overbetuwe.

De Stadsregio geeft hierbij aan het voldoen aan deze vraag zoveel mogelijk gebundeld en verknoopt moet worden, met name bij de spoorverbinding Zevenaar-Arnhem-Nijmegen-Wijchen (de 'S-as'). Zoals blijkt uit onze Toekomstvisie+ volgen wij dat uitgangspunt maar moet aan de westzijde van de gemeente wel ruimte aanwezig blijven voor autonome groei.

Tenslotte is het belangrijk dat betrokken overheden hierbij niet alleen sturen op eindtotalen. Het inzicht dat je in 2020 kan voldoen aan de woningvraag, zegt niets over de kansen van een woningzoekende in 2011 of 2012.

3.4. Kwalitatieve afstemming

Uit het voorgaande blijkt al dat het ook belangrijk is inzicht te hebben of (met de geplande woningbouw) wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte. Bij deze kwalitatieve behoefte gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de directe woonomgeving. Samengevat met de term woonmilieu.

Een woonmilieu is 'het geheel van woning, woonomgeving en de beleving van deze omgeving. Dit betreft dus de aanbodzijde. Voor het begrip woonmilieu bestaan vele onderverdelingen die elk weer andere typologieën gebruiken. Deze typologieën kan men bezien in zes componenten.

- Fysiek: woningdichtheid, architectuur en voorzieningenniveau.
- Geografisch: stad of regio.

- Economisch: eigendomsverhoudingen.
- Sociaal: inkomen, opleiding, leeftijd.
- Gebruik en gedrag: woon- en leefstijlen, woongedrag en gebruik.
- Mentaal: sfeer, karakter, identiteit en esthetiek.

De verstedelijkingsafspraken uit 2004 ('overeenkomst concessie woningbouw') gaan deels in op de sociale component. Immers, die afspraken bevatten een sterke nadruk op de prijsdifferentiatie.

Graag willen we - samen met regio en provincie - op een geschikt moment de woonmilieubenadering concretiseren. Er zijn namelijk zes componenten die samen de woningvraag vormen die in samenhang bezien moeten worden.

In dat licht vinden wij dat de Stadsregio te kort schiet door slechts één component, die van prijsdifferentiatie, te benoemen in de visie. Hiermee wordt de integrale woonmilieubenadering ondergraven. Opmerkelijk is dat de voorgestelde differentiatie van '50-50' (soms zelfs '90-10') niet aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte zoals geprognosticeerd in b.v. het provinciale Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) en de Woonverkenningen. Wij herkennen ons dan ook niet in de inspanningsverplichting qua prijsdifferentiatie die voor de subregio 'Middengebied' wordt voorgesteld.

3.5. Uitvoering

Deel C van de visie bevat een basis voor uitvoering. Wij kunnen ons vinden in deze procesafspraken ten behoeve van afstemming per subregio.

In deel A is de strategie voor de uitvoering beschreven. De Stadsregio gaat uit van bestuurlijke overeenkomsten (BOV's) als middel. De keuze voor dit uitgangspunt herkennen wij, indien dit leidt tot aanvulling op het instrumentarium van gemeenten, provincie en Rijk. Graag gaan wij het gesprek aan over de wijze waarop dergelijke afspraken meerwaarde kunnen bieden. Gezien de gewijzigde woningbehoefte en bijbehorende onzekerheden, denken wij (naast procesafspraken) in ieder geval aan inhoudelijke uitgangspunten en voldoende flexibiliteit. Zodat inzet van het middel van BOV's bij kan dragen aan het doel: in subregionale samenhang voldoen aan de gewijzigde woningvraag, zowel kwalitatief als kwantitatief.

4. ECONOMIE

4.1. Vraaggericht ontwikkelen

Als samenwerkende regiogemeenten werken we onze economische ambities uit naar de 'Regionale Planning Bedrijventerreinen' (RPB). De inhoud van het RBP missen we in de Verstedelijkingsvisie. Wij vragen dit te verwerken in de visie die voorgelegd wordt aan de Stadsregioraad.

De economische ambities uit het Regionaal Plan worden (rekening houdend met de provinciale ambities uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen') uitgewerkt naar een 'Regionale Planning Bedrijventerreinen' (RPB)⁵. Het RPB is een dynamisch document dat (op advies van het 'Portefeuillehouderoverleg werken') elke twee jaar wordt geactualiseerd door de Stadsregio.

Doel van het RPB is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dat gaan wij doen door op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in te zetten op: zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, een goede verhouding tussen vraag en aanbod, profilering/segmentering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Hiermee sluiten we aan bij opgaven die lokaal al benoemd zijn in Toekomstvisie+ en Sociaal Economisch Beleidsplan (SEB).

De Stadsregio brengt het 'overaanbod aan bedrijventerreinen' als bedreiging. Uit analyses ter voorbereiding van het RBP blijkt echter dat dit overaanbod drastisch teruggebracht is tot circa 60 hectare. De afstemming en samenwerking die we hier als regionaal samenwerkende gemeenten hebben bereikt, zouden we graag benoemd zien.

⁵ Via het 'Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument' (EPO), een voorloper van het RPB. Het EPO is in juni 2009 vastgesteld in de Stadsregioraad.

Ook vragen wij de Stadsregio nogmaals de grenzen van de A15-zone aan te passen en die zone te verkleinen. De landschappelijke kwaliteiten van dit gebied en de geprognosticeerde vraag maken dat wij nieuwe bedrijfsontwikkelingen in deze A15-zone kritisch bezien.

Ten aanzien van de deel C ('Uitvoering') zijn de procesafspraken over monitoring van de RPB's relevant. Wij vragen de Stadsregio de uitvoeringsparagraaf hiermee te completeren.

4.2. Basiseconomie; houdt de focus breed

Uitgaan van een brede economie is reëel en waardevol. Door deze basiseconomie te onderkennen heb je hét kenmerk van de regionale economie te pakken. In dit brede segment zit verreweg de meeste werkgelegenheid.

Wij blijven de Stadsregio vragen ook te faciliteren en investeren in de basiseconomie in plaats van te veel focus op de vijf specialistische clusters (gevestigd op enkele specifieke locaties) die zij benoemen. Laat bij die clusters ruimte voor de gemeenten en bedrijven die hier dagelijks mee bezig zijn. Zoek op regionale schaal (op basis van werkgelegenheidscijfers) naar een verantwoorde balans met het fundament van de basiseconomie.

Dit zou ook het beleidsuitgangspunt over strategische samenwerking kunnen versterken. Treedt primair op als één regio en benoem secundair de verschillende kwaliteiten in de subregio's (als verfijning dus). Het extern benadrukken (naar partijen buiten deze regio) van de onderlinge verscheidenheid, heeft risico's in zich voor onderlinge concurrentie en het hierdoor verwateren van (economische) impulsen.

5. MOBILITEIT

5.1. Verknopen modaliteiten

De bestaande focus op het kerngebied vraagt ook om maatregelen die bijdragen aan de mobiliteitsaanpak in dat kerngebied. De behoefte naar milieus voor wonen, werken en recreëren leidt ertoe dat het mobiliteitssysteem hierbij aan moet sluiten. In het kerngebied is er helaas nog geen balans bereikt; het mobiliteitsvraagstuk in het kerngebied is nog niet 'opgelost'.

In 2007 is de Regionale Nota Mobiliteit vastgesteld. Door nieuwe vraagstukken en het feit dat (ondanks alle uitgevoerde maatregelen) de mobiliteitsvraagstuk nog volop leeft, vindt de Stadsregio het nu tijd voor een update van de aanpak. Dus geen nieuwe nota maar een aanpak die expliciet een focus en impuls geeft voor samenwerking en concrete uitvoering.

Wij zijn blij met de inspanningen die de Stadsregio onderneemt voor doortrekking van de A15. Al in de Toekomstvisie+ is immers benoemd dat wij uitgaan van een doorgetrokken A15.

Doortrekking van de A15 biedt ook kansen voor de A325. Als het landelijke en regionale verkeer verleid wordt die nieuwe oostwestroute te gebruiken, is de A325 beter te gebruiken als dé autoverbinding tussen Arnhem, Elst en Nijmegen t.b.v. een goede bereikbaarheid. Wij vragen u daarom de kansen van dit deel van de 'regioring' te benoemen en samen met betrokken overheden (waaronder de provincie) uit te werken.

De samenhangende benadering van modaliteiten juichen wij toe. Zo ontstaat een samenhangend mobiliteitssysteem. De fietssnelwegen horen hier ook bij. Zo ligt de fietsroute Arnhem-Nijmegen ook langs de S-as en kan het tevens het knooppunt Elst-Centraal versterken.

Verder vragen wij aandacht voor de functie van OV-lijnen buiten de S-as. Verbinden van de S-as met gebieden buiten de regio vinden wij - net zoals de Stadsregio - ook belangrijk. In dat kader zien wij een functie voor

de oostwestverbinding tussen Tiel en Elst. Deze lijn biedt tevens mogelijkheden voor een samenhangende ontwikkeling van RO en OV bij de het bestaande station Zetten-Andelst.

5.2. Mogelijke gevolgen PHS

Tenslotte vragen wij de Stadsregio om een duidelijke stellingname naar het Rijk in de gevolgen van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) in Oost-Nederland. PHS kan leiden tot een negatieve invloed op de woon- en verblijfskwaliteit langs het spoor, de ruimtelijke ambities van de (samenwerkende) gemeenten én de ambities op het gebied van personenverkeer via het spoor (frequentieverhoging intercity, Stadsregiorail, et cetera).

6. EPILOOG

Het voorstel voor de Verstedelijkingvisie is een helder en toegankelijk geschreven rapport. Ook de opsomming van de diverse kwaliteiten van het middengebied vinden wij treffend. Enkele onvolkomenheden en onjuistheden die ons (in tekst en kaartbeelden) opvielen, hebben we volledigheidshalve in bijlage 3 benoemd.

Wij rekenen er op dat die identiteit het uitgangspunt blijft bij verstedelijking, passend bij beleidsuitgangspunten zoals geaccordeerd door de gemeenteraad van Overbetuwe. Wij gaan graag met de (sub)regio en provincie het gesprek aan over de (in deel C genoemde) uitvoering.

BIJLAGE 1: FASERING

Deze bijlage beschrijft de resultaten van de analyse waarbij de geprognosticeerde woningbehoefte in Overbetuwe is afgezet tegen de plancapaciteit ('woningbouwprogramma') in de woningbouwmonitor. Deze analyse is uitgevoerd in 2010 en beslaat het gehele tijdvak 2010-2015.

De Woonvisie stelt dat in de periode 2008-2020 zo'n 3.100 woningen in Overbetuwe dienen te worden gebouwd, waarvan 2.400 voor de eigen behoefte. De basis hiervoor was de geprognosticeerde woningbehoefte in de lokale woningmarktverkenning. In 2008 en 2009 zijn 550 woningen opgeleverd, zodat de resterende behoefte voor de periode 2010-2020 in totaal 2.550 woningen bedraagt. Globaal geschat zou het daarmee om een behoefte van 1.270 woningen in de periode 2010-2015 gaan.

Als deze behoefte wordt afgezet tegen de woningbouwmonitor, kun je in hoofdlijnen zien hoe het programma (aanbod) zich verhoudt ten opzichte van de geprognosticeerde vraag. Dat resulteert in het volgende beeld.

Cluster	Behoefte 2008-2020	Behoefte 2010-2015	Oorspronkelijk woningbouwprogramma 2010-2015
Noord (Heteren, Driel, Randwijk)	590	195	370
Oost (Elst, Oosterhout, Valburg, Slijk-Ewijk)	2.020	875	1.625
West (Zetten, Hemmen, Herveld, Andelst)	490	270	275
Totaal	3.100	1.270	2.270

Geconstateerd is dat de gehele gemeente Overbetuwe in de periode tot 2015 een overaanbod kent, waarbij het grootste verschil zich bevindt in het oostelijk deel van onze gemeente. Om aan te kunnen sluiten op de woningvraag, moet er in de regio op korte termijn niet te veel aanbod tegelijkertijd op de markt gebracht worden. Door in diverse projecten woningen te faseren, wordt beter aangesloten bij de vraag. Ook bedoeld om de voortgang in woningbouw beter te kunnen continueren!

De mogelijkheden om (door fasering) in lopende woningbouwplannen te kunnen voldoen aan de woningvraag, zijn in beeld gebracht op basis van de volgende drie overwegingen:

1. Juridisch (publiek- en privaatrecht): Bij geldende bestemmingsplannen en ondertekende exploitatieovereenkomsten kan geen fasering worden afgedwongen ('hardheid' van plannen).
2. Planeconomie/financiën: Fasering heeft invloed op de grondexploitatie van projecten, vooral bij actieve grondpolitiek. Dit wordt veroorzaakt door de rentecomponent.
3. Differentiatie woonmilieus: Differentiatie in woonmilieus is gewenst. Niet alle woningbehoefte kan worden afgeleid naar een centrumstedelijk of groenstedelijk milieu. Er is ook behoefte aan (centrum)dorps en landelijk wonen. Het te stringent faseren van woningbouw in de kleinere dorpen kan maatschappelijke problemen met zich meebrengen en lokale doorstroming op de woningmarkt belemmeren (autonome groei).

Niet alle lopende plannen zijn beoordeeld. Er is een selectie gemaakt op basis van de volgende punten.

4. Maatschappelijk/ruimtelijk belang: Vooral bij locaties waar herstructurering of transformatie (functieverandering) aan de orde is, is fasering niet gewenst omdat de gewenste kwaliteitsverbetering (op maatschappelijk of ruimtelijk vlak) dan uitblijft of vertraagd wordt.
5. Grootte: Zeker de kleinere woningbouwplannen lenen zich voor (lokaal) maatwerk. Dit betreft vaak inbreiding en/of herstructurering of transformatie (zie punt 4). Daarbij komt dat faseren van dergelijke plannetjes geen groot effect heeft. Vandaar dat plannen met minder dan 30 woningen niet gezien zijn.
6. Administratieve toevoegingen: Soms wijzigt de status van woningen. Bijvoorbeeld legaliseren van een permanent bewoonde recreatiewoning naar een 'reguliere' woning. Dit is administratief gezien een toevoeging aan de woningvoorraad. Aangezien dit geen feitelijke toevoeging is, moet dit niet gerekend worden tot nieuwe woningen.

7. Vinex: Over Vinex locaties zijn eerder al afspraken gemaakt met het Rijk. Hier moet naar gehandeld worden. Bovendien blijkt naar dergelijke locaties - zoals Westeraam - de komende jaren nog voldoende vraag. De verwachting is dat de resterende 577 woningen in Westeraam in de periode tot en met 2014 gerealiseerd worden.

Bovenstaande punten leidden ertoe dat bij Breekenhof, Molenzicht, Hoge Wei, Zetten-Zuid en De Pas fasering onderzocht is en besproken is met initiatiefnemers. Dat leidt tot de volgende resultaten.

Molenzicht Valburg: Als het bestemmingsplan 'Molenzicht' in werking treedt, mag de projectontwikkelaar starten met de werkzaamheden. Naar verwachting kunnen de eerste woningen medio 2012 bewoond zijn. Om de woningmarkt niet te 'overspoelen' met te veel woningen tegelijkertijd (en o.a. negatieve gevolgen voor Valburg te voorkomen) is in de exploitatieovereenkomst een fasering afgesproken. Relevant is dat de laatste fase van 26 woningen pas na 2015 gerealiseerd mag worden.

Breekenhof Driel: Fasering van de laatste fase in de Breekenhof is niet reëel gebleken. Passend binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan, is er wel voor gekozen meer betaalbare koopwoningen op te nemen. De huidige planning gaat uit van oplevering van alle projectmatig te bouwen woningen uiterlijk in 2014.

Zetten-Zuid: Op dit moment wordt onderzocht of realisatie van deze wijk haalbaar/aanvaardbaar is (kwalitatief, maatschappelijk en planeconomisch). In dit onderzoek wordt nu het uitgangspunt gehanteerd dat de eerste noordelijke fase van 80 woningen vóór 2015 gerealiseerd kan worden.

De Hoge Wei Oosterhout: In het lopende onderzoek naar haalbaarheid en aanvaardbaarheid, wordt nu het uitgangspunt gehanteerd dat realisatie van het gehele plan (100 woningen) niet vóór 2015 aan de orde is.

De Pas Elst: Bij De Pas was ook onderzoek naar haalbaarheid en aanvaardbaarheid aan de orde. Naar aanleiding van dit onderzoek, hebben wij moeten constateren dat een aantal omstandigheden is gewijzigd die voor de haalbaarheid van de planontwikkeling van De Pas relevant zijn:

- Uit de Toekomstvisie+ volgt dat we uitgaan van de bestaande woningcontouren. Als we concluderen dat inbreiding in een bepaalde kern niet mogelijk en/of wenselijk is, zoeken we naar locaties binnen de contouren of bij een 'zoekrichting woningbouw'. We hebben hierbij de intentie dat in genoemde volgorde te doen, dus eerst binnen de woningbouwcontour en daarna bij een 'zoekrichting woningbouw'.
- De provincie stelde op in december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. In deze verordening is een groot deel van het geldende ruimtelijke provinciale beleid vertaald naar juridische instructies. Voor het gebied De Pas is zeer relevant dat het beleidsuitgangspunt '90% betaalbaar' nu dwingend juridisch van toepassing is. De verordening kent op dit punt geen ontheffingsmogelijkheden.

Op grond van deze ontwikkelingen hebben verdere onderzoeken naar haalbaarheid/aanvaardbaarheid van de planontwikkeling voor het gebied De Pas nu geen toegevoegde waarde, omdat een haalbare ontwikkeling vóór 2015 niet aannemelijk is. Om die reden zijn verdere onderzoeken alsmede overleg met de initiatiefnemers beëindigd.

Wel willen we in 2011 komen tot een abstracte visie die de mogelijkheden inzichtelijk maakt van het gebied De Pas. Conform het raadsbesluit van september 2010 kijken we bij de nog op te stellen visie voor Elst-Zuidoost daarom ook westwaarts over het spoor, richting gebied De Pas. Deze visie kan één van de geldende beleidskaders worden aan de hand waarvan we in ogenschouw nemen welke locaties het beste aansluiten bij beleid⁶. Nu voorzien we dat dat op zijn vroegst na 2014 opnieuw kan gebeuren.

Als de bovenstaande fasering van 516 woningen afgezet wordt tegen behoefte en het woningbouwprogramma, leidt dit tot het volgende beeld.

Cluster	Behoefte 2010-2015	Oorspr. programma	Woningbouwprogramma na fasering
Noord (Heteren, Driel, Randwijk)	195	370	370
Oost (Elst, Oosterhout, Valburg, Slijk-Ewijk)	875	1.625	1.224
West (Zetten, Hemmen, Herveld, Andelst)	270	275	160
Totaal	1.270	2.270	1.754

⁶ Inclusief de dan geprognoseerde woningbehoefte.

BIJLAGE 2: PROCES REGIONALE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

- 28 februari 2011: Verspreiding en publicatie van concept regionale verstedelijkingsvisie.
- 29 maart 2011: Bespreking in de commissie GFZ van het standpunt van Overbetuwe op concept regionale Verstedelijkingsvisie*.
- 19 april 2011: Raadsbesluit over het standpunt van Overbetuwe op de concept regionale Verstedelijkingsvisie*.
- 30 april 2011: Deadline voor ontvangst door Stadsregio van reacties/standpunten betrokken overheden op concept Verstedelijkingsvisie.
- 16 juni 2011: Advisering van de regionale commissies over ontwerp regionale verstedelijkingsvisie.
- 30 juni 2011: Besluit over vaststelling door de Stadsregioraad van de regionale verstedelijkingsvisie.
- Eind 2011: De Stadsregio wenst met de gemeenten (proces)afspraken te maken in BOV's.

* Onder voorbehoud van agendering door het raadspresidium.

BIJLAGE 3: TEKSTUEEL EN KAARTBEELDEN

In de Verstedelijkingsvisie vielen ons nog enkele onvolkomenheden en onjuistheden op. Zowel in tekst als in kaartbeelden. Wij vragen de Stadsregio de volgende punten aan te passen.

- De grenzen van Park Lingezegen komen bij het noordwesten van Elst niet overeen met de door betrokken overheden gehanteerde grenzen, o.a. opgenomen in de structuurvisie Park Lingezegen (raadsbesluit omtrent vaststelling 23 maart 2011).
- Er zijn (in tegenstelling tot de tekst op pagina 41) drie locaties aangewezen voor bovenlokale winkel- en vrijetijdsvoorzieningen. Immers, het (hier ook genoemde) cluster Aamse Poort hoort hier ook bij.
- In het regionale traject RO op knopen OV' gingen we - op locaties waar nog geen station aanwezig is - gezamenlijk uit van OV-haltes, zonder een modaliteit hiervoor te kiezen. Op enkele locaties wordt nu echter expliciet gekozen voor een station. Dit is niet in lijn met de oorspronkelijke aanpak; wellicht is een passende halteform wel eens een andere dan een station.