

B&W Adviesnota

Onderwerp	Nieuwe woningbouwlocaties
Zaaknummer	
B&W datum	25 maart 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal, Wim de Schryver, Martin Leenders en Daan Janssen op 17 maart 2025

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen. Openbaar op donderdag 27 maart 2025

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Wonen en Commissie Werken & Besturen

Advies

1. De raad voorstellen om het gebied Brabander Noord aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.
2. De raad voorstellen om het gebied Oostrumsveld aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.

Inleiding

Een van de hoofddoelen uit ons Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Hiervoor bewaken we proactief de voortgang van alle woningbouwplannen en sturen we bij, indien nodig.

Op dit moment zijn we bezig met het uitvoeren van een nieuw woningbehoefteonderzoek. De definitieve resultaten hiervan komen medio april beschikbaar. Uit de conceptresultaten blijkt dat er sprake is van een zeer grote toename van de woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van de afgelopen 5 jaar (toename migratie).

De huishoudensgroei in de gemeente bedraagt + 1.570 huishoudens tot 2031 en + 2.820 huishoudens tot 2041. Omdat we rekenen met 130% plancapaciteit in relatie tot de behoefte (vanwege het risico op planuitval of -vertraging), gaan we uit van een benodigde plancapaciteit van 130% van 2.820 = 3.666 woningen. De huidige plancapaciteit bevat ongeveer 2.400 woningen. Dit leidt tot een tekort aan plannen voor ca. 1.250 woningen.

Om tegemoet te komen aan en in te spelen op deze (lange termijn) behoefte is het noodzakelijk om een keuze te maken voor nieuwe woningbouwlocaties.

Tot nu toe lag de nadruk op het ontwikkelen van een aantal grootschalige binnenstedelijke locaties in de kern Venray, waaronder St. Annapark, Servaasterrein en locatie VieCuri. Daarnaast heeft de raad in september 2024 twee kleinere deelgebieden aangrenzend aan de wijk De Brabander

aangewezen voor uitbreiding (in totaal ca. 130 woningen). Een grotere uitbreiding leek toen (nog) niet noodzakelijk, op basis van cijfers en behoeftes op dat moment.

Gezien de nieuwe behoeftecijfers wordt nu voorgesteld om het hele gebied aangrenzend aan de woonwijk De Brabander (tot aan het beekdal) aan te wijzen voor verdere verstedelijking. Dit gebied (Brabander Noord) biedt ruimte voor extra woningbouw (600-700 woningen) en de aanleg van een centrale groenzone waardoor een aantrekkelijke, stedelijke woon- en leefomgeving kan ontstaan, met aandacht voor een natuurlijke overgang naar het beekdal van de Loobeek.

Daarnaast wordt voorgesteld om ook het gebied Oostrumsveld, tussen de kernen Venray en Oostrum, aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied. Ook hier is voldoende ruimte voor woningbouw (400-500 woningen) én de aanleg van een groenzone die zal dienen als buffer tussen de twee kernen.



De stedenbouwkundige invulling zal nog nader worden uitgewerkt. Voor het woningbouwprogramma wordt in ieder geval uitgegaan van minimaal 2/3 betaalbaar bouwen (<€405.000) en minimaal 30% sociale huur. Hiermee wordt aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal, het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, doelgroepenverordening Venray en wordt voorgesorteerd voor op het toekomstige Volkshuisvestingsprogramma voor Venray.

Met het vaststellen van de nota grondbeleid in 2023 heeft de raad uitgesproken meer regie te willen voeren op bepaalde maatschappelijke opgaven, zoals de grote (sociale) woningbouwopgave. Daarom ligt tegelijkertijd met dit raadsvoorstel ook het voorstel aan de raad voor om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden in deze twee ontwikkelingsgebieden. Beide voorstellen worden aangeboden aan de raadsvergadering van 24 juni as. Tegen die tijd is ook het definitieve woningbehoefteonderzoek beschikbaar en is het streven ook deze ter kennisgeving aan te nemen en door te geleiden naar de raad.

Recent is al het besluit genomen om aangrenzend aan de kern Merselo voorkeursrecht te vestigen op het gebied Capelleveld. We sluiten niet uit dat er ook in de overige dorpskernen nog aanvullende woningbouwontwikkelingen plaats zullen vinden. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Beoogd resultaat

De voorgestelde stedelijke ontwikkelingen dragen bij aan het aanbod van voldoende en betaalbare woningen in de gemeente Venray.

Argumenten

1.1 Verdere uitbreiding van De Brabander is ruimtelijk logisch en inpasbaar.

De Brabander is de laatste uitbreidingswijk in de kern Venray en in het verleden is verdere uitbreiding van De Brabander altijd in beeld geweest. In september 2024 heeft de raad besloten om twee kleinere deelgebieden aan te wijzen voor uitbreiding (aan de Beekweg en aan het Venraysbroek). De nu voorgestelde verdere ontwikkeling (totaal ca. 35 hectare) sluit hier logisch op aan en vormt een duurzame afronding van de woonkern Venray richting het Loobeekdal. Omdat delen van het gebied nat en laag zijn gelegen wordt rekening gehouden met veel ruimte voor groen en waterberging. Ook wordt rekening gehouden met een centrale groenzone voor de gehele wijk De Brabander binnen het plan.

Voor het perceel Korte Broekweg 1 ligt tegelijkertijd met dit B&W voorstel ook het voorstel aan u voor om dit perceel aan te wijzen als vervangende opvanglocatie voor de huisvesting van 130 Oekraïense vluchtelingen. Het betreft tijdelijke opvang en dit staat een permanente woningbouwontwikkeling van het gebied Brabander Noord dan ook niet in de weg. We verwachten dat de stedenbouwkundige uitwerking en de nog te volgen ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied meerdere jaren in beslag zal nemen. Bovendien zullen de nieuwe woningen gefaseerd worden gerealiseerd.

2.1 De ontwikkeling van het Oostrumsveld draagt bij aan de woningbehoefte van Oostrum én Venray en sluit aan op de verstedelijkingsstrategie rondom stations.

Als tweede stedelijk ontwikkelingsgebied ligt het Oostrumsveld het meest voor de hand. Het betreft een groot zoekgebied (totaal ca. 30 hectare), het is grotendeels hoog en droog gelegen en het is goed ontsloten. Het Oostrumsveld ligt centraal tussen Venray en Oostrum, waardoor het voor

inwoners van beide kernen een aantrekkelijke woon- en leefomgeving kan vormen. Met name ook wanneer dit wordt gecombineerd met het ontwikkelen van een groenzone richting de bossen van Boschhuizerbergen. Deze dient tevens als buffer of open gebied tussen de kernen Oostrum en Venray. De nabijheid van het treinstation biedt kansen voor een mix van verschillende doelgroepen: starters, forenzen, studenten enz. Zowel het rijk als de provincie zetten sterk in op verstedelijking van de knooppunten rondom OV stations, en de provincie heeft onlangs de wens voor een intercity verbinding naar Nijmegen (met intercity station in Venray) opgenomen in haar Ontwikkelplan OV.

Kanttekeningen of risico's

1. Stedelijke ontwikkeling van de Brabander Noord en het Oostrumsveld gaat ten koste van de aanwezige landschappelijke waarden.

Er is sprake van een zeer grote woningbehoefte en we ontkomen er niet aan om ook op uitbreidingslocaties te gaan bouwen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om een afweging te maken tussen het maatschappelijk belang, de aanwezige locatiemarkeringen en -waarden. Bij de locatiekeuze voor deze twee ontwikkelingsgebieden is gekeken naar de ligging en ontsluiting, omvang, de bodem- en waterhuishouding, de landschappelijke waarden, milieucontouren enz. Landschappelijke waarden is zeker één van de factoren waar we rekening mee houden, maar in dit geval niet doorslaggevend.

Venray en de omliggende kernen zijn (aan alle kanten) omgeven door landschappelijk waardevolle esgronden, beekdalen en groenstructuren. Ook op andere uitbreidingslocaties is eerder besloten om hier te gaan bouwen (o.a. Vlakwater RvR, Leunen-Zuid, Oostrum-Oost, Merselo Capelleveld). Uiteraard is het belangrijk dat de nieuwe woningbouw landschappelijk wordt ingepast, rekening houdend met het aanwezige landschapstype. Hiervoor hebben wij een Ruimtelijk Kwaliteitskader vastgesteld.

2. De raad heeft in het verleden een motie aangenomen om het gebied tussen Venray en Oostrum open te houden.

In 2006 werd het Oostrumsveld (Oostrum-West) in het gemeentelijke Ontwikkelingsperspectief Venray en in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) aangewezen als 'zoekrichting nieuw woongebied' respectievelijk 'stedelijke ontwikkelingszone'. Naar aanleiding hiervan werd in 2007 tijdens de behandeling van het dorpsontwikkelingsplan (DOP) Oostrum door de raad een motie aangenomen waarin de wens werd uitgesproken om dit gebied open te houden.

Inmiddels zijn we bijna 20 jaar verder en zijn de omstandigheden veranderd. De woningbehoefte is vele malen groter dan destijds en geeft dan ook aanleiding om dit standpunt te heroverwegen. We ontkomen er niet aan om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen en het Oostrumsveld is hiervoor ruimtelijk zeer geschikt.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat Oostrum en Venray aan elkaar groeien. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal rekening worden gehouden met een groene bufferzone tussen de kernen en behoud van open zichtlijnen op en over de es.

3. Er zijn mogelijke milieubelemmeringen die nader onderzocht moeten worden.

In het ontwikkelgebied Brabander Noord kan de mogelijke reactivering van het vliegveld De Peel leiden tot geluidsoverlast. In het ontwikkelgebied Oostrumsveld zijn het geluid vanuit de A73 en de ligging van de hoogspanningsleiding factoren waarmee rekening moet worden gehouden. Voor het

Oostrumsveld geldt daarnaast dat stikstofdepositie een aandachtspunt is gezien de nabijheid van Natura 2000 gebied Boschhuizerbergen.

In beide ontwikkelingsgebieden moet ook rekening worden gehouden met spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen. Deze en andere milieuaspecten zullen nog nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden en kunnen ertoe leiden dat het gebied anders moet worden ingericht cq. aanvullende maatregelen moeten worden getroffen.

4. De woningbehoefte is lastig voorspelbaar.

Behoefteramingen zijn niet meer dan prognoses en de uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de gebruikte indicatoren. Ook de woningbouwplanning is altijd een momentopname; er kunnen nieuwe plannen bijkomen en oude plannen afvallen. Hierin zijn we sterk afhankelijk van de economische omstandigheden, landelijke regelgeving en de samenwerking met marktpartijen en corporaties. Het is dan ook belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren en bij te sturen waar nodig.

Communicatie

Voor het vestigen van het voorkeursrecht vindt publicatie plaats in het Gemeenteblad. Ook ontvangen alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief waarin kennis wordt gegeven van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent. Tevens zullen de wijkraad Brabander en de dorpsraad Oostrum worden geïnformeerd over dit besluit.

Voor de verdere uitwerking van de plannen zal nog een participatieplan worden opgesteld.

Financiële gevolgen

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft nog geen financiële gevolgen. Die volgen pas als er daadwerkelijk wordt overgegaan tot grondaankopen.

Vervoltraject besluitvorming

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar nadat de gemeenteraad de voorlopige aanwijs heeft bestendigd. Binnen deze periode zal een ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) moeten zijn doorlopen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De nieuwe stedelijke ontwikkelingsgebieden zullen daarnaast worden opgenomen in de geplande herziening van de Omgevingsvisie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma (in 2025/2026).

Evaluatie

De Raad en commissie Wonen worden jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het thema 'wonen' via de Jaarbrief Wonen.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit.
2. Raadsvoorstel.

Naslagwerk

1. Omgevingsprogramma Wonen 2022.
2. Nota Grondbeleid 2023.

Onderwerp

Nieuwe woningbouwlocaties

Datum 24 juni 2025

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 25 maart 2025,

gelezen het advies van de commissie Wonen van 3 juni 2025,

besluit:

1. het gebied Brabander Noord aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.
2. het gebied Oostrumsveld aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

De griffier,

S.A. Boere

Onderwerp Nieuwe woningbouwlocaties

Zaaknummer		Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	24 juni 2025	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Erik van Daal

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen. Openbaar op donderdag 27 maart 2025

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. Het gebied Brabander Noord aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.
2. Het gebied Oostrumsveld aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied.

Raadsvoorstel

Inleiding

Een van de hoofddoelen uit ons Omgevingsprogramma Wonen is het bouwen van voldoende passende woningen in elke kern. Hiervoor bewaken we proactief de voortgang van alle woningbouwplannen en sturen we bij, indien nodig.

Op dit moment zijn we bezig met het uitvoeren van een nieuw woningbehoefteonderzoek. De definitieve resultaten hiervan komen medio april beschikbaar. Uit de conceptresultaten blijkt dat er sprake is van een zeer grote toename van de woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van de afgelopen 5 jaar (toename migratie).

De huishoudensgroei in de gemeente bedraagt + 1.570 huishoudens tot 2031 en + 2.820 huishoudens tot 2041. Omdat we rekenen met 130% plancapaciteit in relatie tot de behoefte (vanwege het risico op planuitval of -vertraging), gaan we uit van een benodigde plancapaciteit van 130% van 2.820 = 3.666 woningen. De huidige plancapaciteit bevat ongeveer 2.400 woningen. Dit leidt tot een tekort aan plannen voor ca. 1.250 woningen.

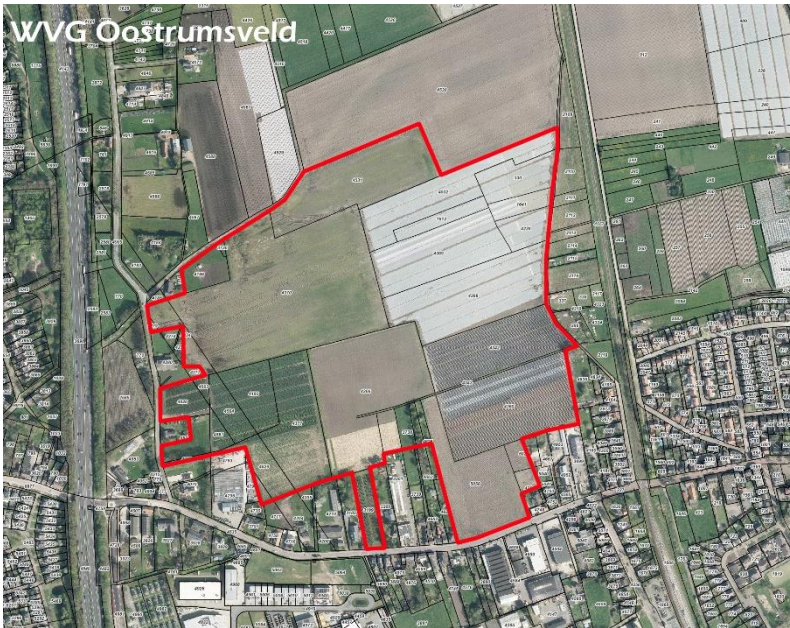
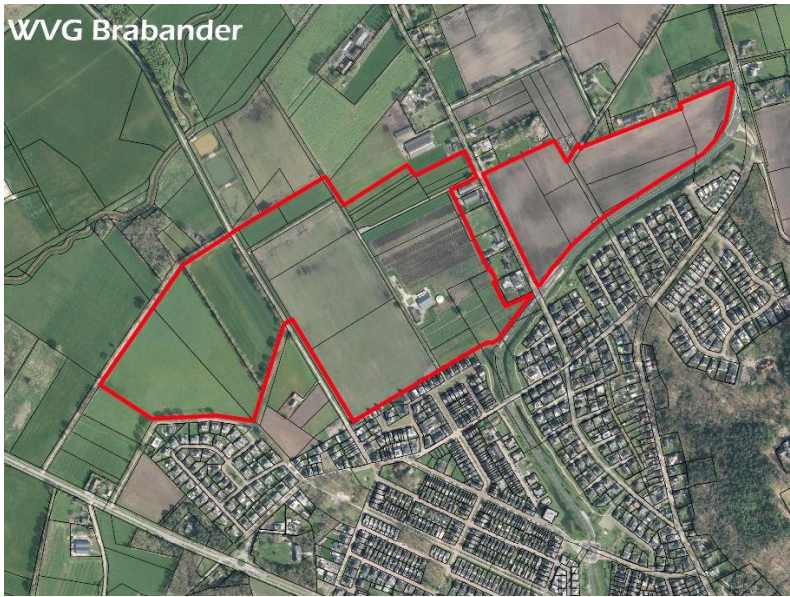
Om tegemoet te komen aan en in te spelen op deze (lange termijn) behoefte is het noodzakelijk om een keuze te maken voor nieuwe woningbouwlocaties.

Tot nu toe lag de nadruk op het ontwikkelen van een aantal grootschalige binnenstedelijke locaties in de kern Venray, waaronder St. Annapark, Servaasterrein en locatie VieCuri. Daarnaast heeft uw raad in september 2024 twee kleinere deelgebieden aangrenzend aan de wijk De Brabander aangewezen voor uitbreiding (in totaal ca. 130 woningen). Een grotere uitbreiding leek toen (nog) niet noodzakelijk, op basis van cijfers en behoeftes op dat moment.

Gezien de nieuwe behoeftecijfers wordt nu voorgesteld om het hele gebied aangrenzend aan de woonwijk De Brabander (tot aan het beekdal) aan te wijzen voor verdere verstedelijking. Dit gebied (Brabander Noord) biedt ruimte voor extra woningbouw (600-700 woningen) en de aanleg van een centrale groenzone waardoor een aantrekkelijke, stedelijke woon- en leefomgeving kan ontstaan, met aandacht voor een natuurlijke overgang naar het beekdal van de Loobeek.

Daarnaast wordt voorgesteld om ook het gebied Oostrumsveld, tussen de kernen Venray en Oostrum, aan te wijzen als stedelijk ontwikkelingsgebied. Ook hier is voldoende ruimte voor woningbouw (400-500 woningen) én de aanleg van een groenzone die zal dienen als buffer tussen de twee kernen.

Raadsvoorstel



De stedenbouwkundige invulling zal nog nader worden uitgewerkt. Voor het woningbouwprogramma wordt in ieder geval uitgegaan van minimaal 2/3 betaalbaar bouwen (<€405.000) en minimaal 30% sociale huur. Hiermee wordt aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal, het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, doelgroepenverordening Venray en wordt voorgesorteerd voor op het toekomstige Volkshuisvestingsprogramma voor Venray.

Met het vaststellen van de nota grondbeleid in 2023 heeft uw raad uitgesproken meer regie te willen voeren op bepaalde maatschappelijke opgaven, zoals de grote (sociale) woningbouwopgave. Daarom ligt tegelijkertijd met dit raadsvoorstel ook het voorstel voor om een voorkeursrecht te vestigen op de gronden in deze twee ontwikkelingsgebieden.

Raadsvoorstel

Eerder is al het besluit genomen om aangrenzend aan de kern Merselo voorkeursrecht te vestigen op het gebied Capelleveld. We sluiten niet uit dat er ook in de overige dorpskernen nog aanvullende woningbouwontwikkelingen plaats zullen vinden. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Beoogd resultaat

De voorgestelde stedelijke ontwikkelingen dragen bij aan het aanbod van voldoende en betaalbare woningen in de gemeente Venray.

Argumenten

1.1 Verdere uitbreiding van De Brabander is ruimtelijk logisch en inpasbaar.

De Brabander is de laatste uitbreidingswijk in de kern Venray en in het verleden is verdere uitbreiding van De Brabander altijd in beeld geweest. In september 2024 heeft de raad besloten om twee kleinere deelgebieden aan te wijzen voor uitbreiding (aan de Beekweg en aan het Venraysbroek). De nu voorgestelde verdere ontwikkeling (totaal ca. 35 hectare) sluit hier logisch op aan en vormt een duurzame afronding van de woonkern Venray richting het Loobeekdal. Omdat delen van het gebied nat en laag zijn gelegen wordt rekening gehouden met veel ruimte voor groen en waterberging. Ook wordt rekening gehouden met een centrale groenzone voor de gehele wijk De Brabander binnen het plan.

Het perceel Korte Broekweg 1 is aangewezen als vervangende opvanglocatie voor de huisvesting van 130 Oekraïense vluchtelingen. Het betreft tijdelijke opvang en dit staat een permanente woningbouwontwikkeling van het gebied Brabander Noord dan ook niet in de weg. We verwachten dat de stedenbouwkundige uitwerking en de nog te volgen ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied meerdere jaren in beslag zal nemen. Bovendien zullen de nieuwe woningen gefaseerd worden gerealiseerd.

2.1 De ontwikkeling van het Oostrumsveld draagt bij aan de woningbehoefte van Oostrum én Venray en sluit aan op de verstedelijkingsstrategie rondom stations.

Als tweede stedelijk ontwikkelingsgebied ligt het Oostrumsveld het meest voor de hand. Het betreft een groot zoekgebied (totaal ca. 30 hectare), het is grotendeels hoog en droog gelegen en het is goed ontsloten. Het Oostrumsveld ligt centraal tussen Venray en Oostrum, waardoor het voor inwoners van beide kernen een aantrekkelijke woon- en leefomgeving kan vormen. Met name ook wanneer dit wordt gecombineerd met het ontwikkelen van een groenzone richting de bossen van Boschhuizerbergen. Deze dient tevens als buffer of open gebied tussen de kernen Oostrum en Venray. De nabijheid van het treinstation biedt kansen voor een mix van verschillende doelgroepen: starters, forenzen, studenten enz. Zowel het rijk als de provincie zetten sterk in op verstedelijking van de knooppunten rondom OV stations, en de provincie heeft onlangs de wens voor een intercity verbinding naar Nijmegen (met intercity station in Venray) opgenomen in haar Ontwikkelplan OV.

Kanttekeningen en risico's

1. Stedelijke ontwikkeling van de Brabander Noord en het Oostrumsveld gaat ten koste van de aanwezige landschappelijke waarden.

Er is sprake van een zeer grote woningbehoefte en we ontkomen er niet aan om ook op uitbreidingslocaties te gaan bouwen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om een afweging te maken tussen het maatschappelijk belang, de aanwezige locatiekenmerken en -waarden. Bij de locatiekeuze voor deze twee ontwikkelingsgebieden is gekeken naar de ligging en ontsluiting, omvang, de bodem- en waterhuishouding, de landschappelijke waarden, milieucontouren enz. Landschappelijke waarden is zeker één van de factoren waar we rekening mee houden, maar in dit geval niet doorslaggevend.

Raadsvoorstel

Venray en de omliggende kernen zijn (aan alle kanten) omgeven door landschappelijk waardevolle esgronden, beekdalen en groenstructuren. Ook op andere uitbreidingslocaties is eerder besloten om hier te gaan bouwen (o.a. Vlakwater RvR, Leunen-Zuid, Oostrum-Oost, Merselo Capelleveld). Uiteraard is het belangrijk dat de nieuwe woningbouw landschappelijk wordt ingepast, rekening houdend met het aanwezige landschapstype. Hiervoor hebben wij een Ruimtelijk Kwaliteitskader vastgesteld.

2. De raad heeft in het verleden een motie aangenomen om het gebied tussen Venray en Oostrum open te houden.

In 2006 werd het Oostrumsveld (Oostrum-West) in het gemeentelijke Ontwikkelingsperspectief Venray en in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) aangewezen als 'zoekrichting nieuw woongebied' respectievelijk 'stedelijke ontwikkelingszone'. Naar aanleiding hiervan werd in 2007 tijdens de behandeling van het dorpsontwikkelingsplan (DOP) Oostrum door de raad een motie aangenomen waarin de wens werd uitgesproken om dit gebied open te houden.

Inmiddels zijn we bijna 20 jaar verder en zijn de omstandigheden veranderd. De woningbehoefte is vele malen groter dan destijds en geeft dan ook aanleiding om dit standpunt te heroverwegen. We ontkomen er niet aan om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen en het Oostrumsveld is hiervoor ruimtelijk zeer geschikt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat Oostrum en Venray aan elkaar groeien. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal rekening worden gehouden met een groene bufferzone tussen de kernen en behoud van open zichtlijnen op en over de es.

3. Er zijn mogelijke milieubelemmeringen die nader onderzocht moeten worden.

In het ontwikkelgebied Brabander Noord kan de mogelijke reactivering van het vliegveld De Peel leiden tot geluidsoverlast. In het ontwikkelgebied Oostrumsveld zijn het geluid vanuit de A73 en de ligging van de hoogspanningsleiding factoren waarmee rekening moet worden gehouden. Voor het Oostrumsveld geldt daarnaast dat stikstofdepositie een aandachtspunt is gezien de nabijheid van Natura 2000 gebied Boschhuizerbergen.

In beide ontwikkelingsgebieden moet ook rekening worden gehouden met spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen. Deze en andere milieuaspecten zullen nog nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden en kunnen ertoe leiden dat het gebied anders moet worden ingericht cq. aanvullende maatregelen moeten worden getroffen.

4. De woningbehoefte is lastig voorspelbaar.

Behoefteramingen zijn niet meer dan prognoses en de uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de gebruikte indicatoren. Ook de woningbouwplanning is altijd een momentopname; er kunnen nieuwe plannen bijkomen en oude plannen afvallen. Hierin zijn we sterk afhankelijk van de economische omstandigheden, landelijke regelgeving en de samenwerking met marktpartijen en corporaties. Het is dan ook belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren en bij te sturen waar nodig.

Communicatie

Voor het vestigen van het voorkeursrecht vindt publicatie plaats in het Gemeenteblad. Ook hebben alle betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden een brief ontvangen waarin kennis wordt gegeven van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, en waarin wordt meegedeeld wat het voorkeursrecht voor hen betekent.

Tevens zijn de wijkraad Brabander en de dorpsraad Oostrum geïnformeerd over dit besluit. Voor de verdere uitwerking van de plannen zal nog een participatieplan worden opgesteld.

Raadsvoorstel

Financiële gevolgen

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft nog geen financiële gevolgen. Die volgen pas als er daadwerkelijk wordt overgegaan tot grondaankopen.

Vervolgtraject besluitvorming

Het voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar nadat de gemeenteraad de voorlopige aanwils heeft bestendigd. Binnen deze periode zal een ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) moeten zijn doorlopen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De nieuwe stedelijke ontwikkelingsgebieden zullen daarnaast worden opgenomen in de geplande herziening van de Omgevingsvisie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma (in 2025/2026).

Evaluatie

De Raad en commissie Wonen worden jaarlijks geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het thema 'wonen' via de Jaarbrief Wonen.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit.

Naslagwerk

1. Omgevingsprogramma Wonen 2022.
2. Nota Grondbeleid 2023.