

Afstemming 50+ woningbouwlocaties

Algemeen	
Aan	PFHO Ruimte en Mobiliteit en PFHO Bouwen en Wonen
Van	Inge Huiskers en Rowena Kuijper
Datum	6-10-2025
Verspreiden	Ja
Kenmerk	DOC-25013555

Bij gemeentelijke woningbouwplannen met 50 woningen of meer stemmen de gemeenten dit regionaal met elkaar af, conform het woonakkoord met de provincie. Elk jaar stellen we in de Gooi en Vechtstreek twee maal per jaar een lijst vast met deze woningbouwlocaties, de zogenoemde '50+ lijst'. Het PFHO Ruimte en Mobiliteit heeft begin 2025 gevraagd om te verkennen of verbreding van thema's om naar ruimtelijk naar te kijken noodzakelijk en gewenst is bij de afstemming van de 50+ woningbouwplannen. Dit memo geeft een overzicht weer van deze nadere verkenning en een advies.

Eerder gemaakte afspraken

Gemeenten dienen zelf in de gaten te houden wanneer de tijd rijp is voor het delen van informatie met de andere gemeenten in de regio van hun woningbouwplan en levert een concept advies aan via het AO Ruimte. Vastgesteld is in het PFHO Ruimte en Mobiliteit van februari 2024 dat plannen pas op de 50+ lijst mogen komen vanaf het moment dat dit plan regionaal is afgestemd en positief wordt bevonden. De regionale afstemming loopt via de volgorde van:

- 1) AO Ruimte (waar nodig ook in AO Economie, AO Bouwen & Wonen of AO Mobiliteit),
- 2) DO fysiek Domein
- 3) PFHO B&W (advies), (desgewenst in aanvulling met PFHO E&I).
- 3) PFHO R&M (besluit)

Naast de momenten van regionale afstemming brengen de gemeenten tot slot bij definitieve vaststelling van een plan dit ter kennisgeving in bij het PFHO R&M.

Regionaal is afgesproken om plannen op de volgende momenten regionaal te agenderen voor bespreking/ afstemming:

1. als het ruimtelijk kader wordt opgesteld door een gemeente, dus nog vooraf aan het opstellen van een concept bestemmingsplan.
2. indien de verdere planvorming verloopt conform is besproken binnen het PFHO, dan is het verder niet meer nodig om regionaal af te stemmen.
3. indien plannen wijzigen of niet conform regionaal besproken worden uitgewerkt, dan wordt het plan regionaal ter bespreking/afstemming aangemeld, zodra het concept stedenbouwkundig plan gereed is;
4. alleen indien plannen hierna alsnog wijzigen of een andere uitwerking krijgen dan regionaal afgestemd, is er nog een derde moment, namelijk voordat gemeente het bestemmingsplan formeel in procedure brengt.

De afstemming richt zich vooralsnog op **het thema wonen** (percentage sociaal, betaalbaar en duur), **het thema economie** (ruimte voor werkgelegenheid in hectaren en arbeidsplaatsen) en **het thema mobiliteit** (effecten op nabijgelegen gemeenten, nabijheid tot een OV-knooppunt), zoals afgesproken in het PFHO Ruimte en Mobiliteit van juni 2023 en neergelegd in de RIB hierover.

Eventuele verbreding afstemming

In bespreking met het AO Ruimte en het DO fysiek (Q2 2025) is naar voren gekomen dat gemeenten de voorkeur hebben om de regionale afstemming niet al te breed te maken omdat dit tot vertraging van plannen kan leiden. Het advies is om alleen daar waar al regionale afspraken liggen dit te koppelen aan de 50+ afstemming. We adviseren mede hierom om de huidige afspraken beperkt te verbreden. Het voorstel is om aanvullend op de eerder gemaakte afspraken door de gemeenten in Gooi en Vechtstreek af te spreken om ook naar de volgende punten te kijken bij 50+ woningbouwprojecten. Daarbij gaat om verbreding/uitwerking van de huidige thema'wonen waarover al regionale afspraken gelden:

- Bij het thema wonen wordt al sinds de vaststelling van de regionale woonvisie 2030 en het regionale Woonakkoord (2021) gestuurd op de verhouding grondgebonden / gestapelde bouw met het oog op de toegankelijkheid van de toe te voegen nieuwe woningen. Het streefniveau (op lokaal/regionaal niveau) is daarbij minimaal 50% toegankelijke (0-treden) woningen. Met de vaststelling van de regionale woonzorgstrategie (maart 2025) is dit thema zo mogelijk nog belangrijker. Ook in de nieuwe MRA Woondeal wordt het aandeel woningen geschikt voor ouderen/mensen met een fysieke beperking onderdeel van de afspraken.
- Het aandeel appartementen / toegankelijke woningen is al integraal onderdeel van de provinciale monitor plancapaciteit en wordt jaarlijks gemonitord in de regionale woonmonitor.

Advies waarover de 50+ woningbouwafstemming niet te gaan verbreden:

Tot slot zijn er ook andere thema's verkend die de woningbouwopgave raken, zoals netcongestie, duurzaamheid & circulariteit, drinkwater, stikstof en gezondheid. In afstemming met het AO ruimte adviseren we om deze thema's (vooralsnog) niet per woningbouwlocatie voor de 50+ woningbouwafstemming te gaan bekijken.

Ten eerste omdat bij deze thema's nog geen regionale afspraken over zijn gemaakt, wat een advies vanuit het regionale Directieoverleg is (zie eerder). Mocht dit voor een van de thema's in de toekomst wijzigen, of er aanleiding zijn deze thema's wel als criterium op te nemen, dan kan de afstemming 50+ woningbouwlocaties in de toekomst alsnog worden verbreed.

Bovendien geldt dat voor veel van deze thema's de 50+ woningbouwafstemming niet gezien wordt als de juiste tafel, of biedt het geen meerwaarde om regionaal te bespreken omdat het al bestaande randvoorwaarden zijn om te mogen bouwen. Bijvoorbeeld voor netcongestie moeten gemeenten hun (woning)bouwplannen al melden bij de netbeheerder. Daarnaast wordt regiobreed i.o.m. netbeheerders en gemeenten al een aanpak voor netcongestie uitgewerkt, waarbij woningbouw een onderdeel is maar ook andere ruimtelijke opgaven in worden meegenomen zoals ontwikkeling van (nieuwe) bedrijven en voorzieningen. M.a.w. het eventueel verbreden van de afstemming, betekent op dit moment vooral een dubbeling in al bestaande afstemming en afweging. Er kan ten alle tijden wél gesignaleerd worden dit te bespreken, als een van deze onderwerpen een knelpunt blijkt bij 50+ woningbouwlocaties.

