

## INSPRAAK GEMEENTERAAD

31-01-2023

### PLAN HAAFTEN NOORD

Geachte Raadsleden,

Dank u voor de gelegenheid om in te mogen spreken tijdens deze Raadsvergadering. Mijn naam is Bart Ophoff van Inveniam Plan en Gebiedsontwikkeling.

Ik wil graag inspreken inzake de:

**Informatienota: Stand van zaken woonbeleid en woningbouwprogramma.**

In het coalitieakkoord staat dat er ongeveer 2.600 woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma en de ambitie is om deze woningen **VERSNELD** te realiseren. Aandacht is er voor het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen in alle kernen.

**Belangrijk onderdeel van de Woon- en Bouwagenda is het realiseren van plannen, waarvan 2/3 betaalbaar moet zijn met 30% sociale huurwoningen.**

De gemeente geeft aan op dit moment **te weinig sociale huurwoningen** opgenomen te hebben in de woningbouwplannen. De gemeente legt de focus op de grotere projecten binnen het woningbouwprogramma. **Ander belangrijk onderwerp is het versnellen van de bouwplannen en voorrang geven aan plannen met betaalbare woningen, met name de plannen met sociale huurwoningen.**

Nu hebben wij in Haaften Noord een prachtig woningbouwplan welke helemaal voldoet aan de gemeentelijke woningbouwambities met tweederde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Woonstichting de Kernen heeft al aangegeven te willen participeren in het plan.

Waar wij zien dat het oppakken van woningbouw en het versnellen van woningen wel mogelijk is in de Plantage. Blijft het versnellen en oppakken van woningbouw initiatieven in Haaften achter.

Zoals u wellicht weet zijn wij grondeigenaar en risicodragend ontwikkelaar van de gronden in Haaften Noord. Er ligt hier een kans met een op hoofdlijnen al uitgewerkt plan met tweederde betaalbare woningen. Dit plan voldoet helemaal aan de Nationale, Regionale en gemeentelijke uitgangspunten en woningbouwambities. Een plan dat voorziet in de benodigde woningbehoefte van het dorp en daarnaast een versterking geeft van de leefbaarheid. Door meer woningbouw ontstaat er een sterkere draagkracht voor de voorzieningen, zoals de school, winkels, supermarkt, verenigingen e.d.

De locatie is al sinds 2019 in beeld bij de gemeente, maar is nog steeds niet opgepakt. Het nationale en gemeentelijke beleid is juist dat er gebouwd



moet worden en waar mogelijk versneld. Dit plan voldoet op alle punten aan de beleidsuitgangspunten.

Ook in het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland staat letterlijk SNELLER EN BETAALBAAR BOUWEN.

**MIJN VRAAG IS: WAAROM WORDT DIT PLAN NOG STEEDS NIET VOORTVAREND OPGEPAKT? WAAR IS HET NOG WACHTEN OP, ER IS GEEN TIJD MEER TE VERLIEZEN. DE WONINGMARKT ZIT MUURVAST.**

Ik wil u even kort meenemen in proces:

- In april 2019 heeft Inveniam reeds een eerste principeverzoek ingediend voor woningbouw in Haaften Noord, welke afgestemd was op de destijds geldende beleidsuitgangspunten;
- Dit plan is al deze afgelopen jaren on-hold gebleven, omdat er:
  - o Geen ruimte was voor nieuwe woningbouwinitiatieven;
  - o Er daarna een nieuw afwegingskader werd opgesteld waaraan plannen getoetst moeten worden;
  - o Afstemming met de Provincie moest plaatsvinden voor meer woningen;
- ~~— In augustus 2019 heeft de Gemeente een brief gestuurd, waarin zij aangeven het plan nog niet in behandeling te kunnen nemen. Want er is geen ruimte voor nieuwe woningbouw initiatieven;~~
- ~~— April 2020 is een nieuw principeverzoek ingediend met aanvullende onderbouwing aan de hand van het nieuwe afwegingskader. Hier is door de gemeente in eerste instantie wederom negatief op gereageerd;~~
- ~~— April 2021 is er een overleg geweest met Wethouder de Jong over de benodigde afstemming met de Provincie om ruimte te maken voor extra woningbouw;~~
- ~~— Mei 2021 is een veldbezoek geweest samen met Wethouder de Jong om de mogelijkheden ter plekke te bekijken als versterking voor Haaften. Dit veldbezoek is erg positief ontvangen, waarbij de logica duidelijk was **WAAROM TE KIEZEN VOOR HAAFTEN NOORD**;~~
- In Oktober 2021 is de Informatienota vastgesteld inzake het Woningbouwprogramma tot 2030. De Programmering gaat uit van 2.500 woningen tot 2030. Dit betekent meer ruimte om meer woningen te realiseren. Aangegeven werd dat er binnen de gemeente op dat moment geen capaciteit is om de grootschalige initiatieven zoals Haaften Noord op te pakken. Wel is aangegeven dat het initiatief Haaften noord binnen 1 tot 2 jaar verkend zal worden.
- 1 jaar na vaststelling van de informatie nota is in oktober 2022 een overleg geweest met Wethouder Hartman. Daarin is door de Wethouder aangegeven dat er op dat moment voorrang gegeven wordt aan centrumlocaties. Onze mening is dat niet alle doelgroepen bediend kunnen worden op centrumlocaties. Daarnaast worden er op korte termijn dorpensies opgesteld, waarin de locatie Haaften Noord, nader onderzocht kan worden.

- November 2022 is **op verzoek van de gemeente een nieuw principeverzoek ingediend met een nieuw plan voor tweederde betaalbare woningen met 30% sociale huurwoningen**, helemaal afgestemd op de regionale en gemeentelijke woningbouwambities.
- In plaats van door te pakken met dit plan geeft de gemeente nu aan weer aan, de komende Coalitieperiode eerst weer een kansenkaart te willen opstellen. Dit is juist tegenstrijdig met landelijk / provinciaal beleid om versneld te bouwen.

De gemeente zet op dit moment wel in op het versneld bouwen van meer woningen in de Plantage als opvanglocatie voor de Randstad. Echter als wij de Plantage vergelijken met de locatie Haaften Noord zijn wij van mening dat Haaften Noord als middelgrote kern met voorzieningen vergelijkbaar of zelfs beter bereikbaar is dan de Plantage. Binnen 5 minuten is de snelweg A2 bereikbaar en woningbouw in Haaften Noord heeft meer voordelen dan alleen "versneld" bouwen in de Plantage, namelijk:

- De lokale woonbehoefte van het dorp wordt ingevuld met tweederde betaalbare woningen, waaronder sociale huur;
- De draagkracht voor bestaande en nieuwe voorzieningen wordt vergroot, welke past bij een middelgrote (groei)kern zoals Haaften;
- Wonen in een dorpse woonomgeving met voorzieningen en de A2 nabij heeft een grote aantrekkingskracht voor toekomstige bewoners;
- Ontwikkeling van Haaften Noord zorgt voor een prachtige noordelijke afronding van het dorp en versterking van het Kulturhus Burcht van Haaften als nieuw dorpshart.

Dit woningbouwplan in Haaften Noord (met tweederde betaalbare woningen en 30% sociale huur) is op hoofdlijnen gereed, waardoor de gemeentelijke ambities op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

**GEACHTE RAADSLEDEN: DE WONINGNOOD IS NU!! LATEN WIJ GEZAMENLIJK DIT PRACHTIGE PLAN OPPAKKEN EN NIET WACHTEN OP EEN DORPENVISIE OF KANSENKAART, GRAAG HOOR IK UW REACTIE PER FRACTIE BIJ DE BEHANDELING VAN DIT AGENDAPUNT.**

Ik dank u voor uw tijd en hoop dat wij gezamenlijk op korte termijn kunnen starten met de realisatie van dit plan.

Met vriendelijke groet,

Bart Ophoff

Inveniam Plan & Gebiedsontwikkeling  
b.ophoff@inveniam.nl  
06 51 00 56 14



**BIJLAGEN:**

Stedenbouwkundige visie



Stedenbouwkundig plan



Sfeerimpressies

