Raadsvoorstel

Raadsvergadering	**Keten en opsteller**
9 februari 2026	Ontwikkeling Ruimte, R.S. Woning, J. Mazier
Commissie	**Programma**
26 januari 2026	Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	**Bijlagen**
K.D.J. Castelein	1

Onderwerp
Aanvraag voorbereidingskrediet Apeldoornseweg

Voorstel
1. Een voorbereidingskrediet van 35.000 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de locatie Apeldoornseweg.

Inleiding
Voor de locatie Apeldoornseweg (figuur 1) is eerder onderzocht of flexwonen woningen voor de opvang van Oekraïners mogelijk waren. Omdat de businesscase voor deze invulling niet haalbaar bleek, is in maart besloten de mogelijkheden voor reguliere woningbouw in het gebied te verkennen. Op 27 maart 2025 is uw gemeenteraad geïnformeerd (2025-I036) dat de ontwikkeling van flexwoningen aan de Apeldoornseweg op dit moment niet haalbaar is en dat de locatie daarom wordt ingezet voor reguliere woningbouw.

In de raadsinformatie is ook aangegeven dat de gemeente de planvorming voor reguliere woningbouw verder zou uitwerken en uw gemeenteraad hierover te zijner tijd zou informeren. Het raadsvoorstel dat u nu ontvangt vormt een belangrijke eerste stap in dit proces. Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan het proces rond de gebiedsontwikkeling worden gestart en kunt u als gemeenteraad op termijn een goed onderbouwd besluit nemen over de gewenste richting van de ontwikkeling van het gebied.



Figuur 1: Locatie Apeldoornseweg

Beoogd effect
Voldoende (betaalbare) woningen realiseren om aan de woningbouwbehoefte te voldoen.

Bevoegdheid/Juridisch kader
- Gemeentewet

Eerdere besluitvorming en kaders
- Raadsbesluit d.d. 07-03-2022 Omgevingsvisie Hattem;
- Raadsbesluit d.d. 17-05-2024 Programma Wonen gemeente Hattem.
- Informatie aan de Raad d.d. 27-03-2025 Tijdelijke woningen Apeldoornseweg

Argumenten
1.1 Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan het proces rond de gebiedsontwikkeling worden gestart.
Door het verstrekken van een voorbereidingskrediet krijgt de gemeente de middelen om stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden op te stellen, waarbij omwonenden worden betrokken in een participatieproces waarin zij hun aandachtspunten voor de mogelijke woningbouw op deze locatie kunnen meegeven. Hiermee kan tevens een stedenbouwkundige schetsverkenning worden uitgewerkt.

Met dit voorstel vragen wij een voorbereidingskrediet aan om, in samenwerking met een stedenbouwkundig bureau en met betrokkenheid van omwonenden via een participatieproces, de mogelijkheden voor reguliere woningbouw op deze locatie te verkennen. Het doel is om te komen tot een haalbaar en gedragen plan.

1.2 *Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan een begin gemaakt worden met de voorbereiding van de ontwikkelstrategie en de route richting marktvraag worden opgestart.*
Daarnaast stelt het krediet de gemeente in staat om niet alleen de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te onderzoeken, maar ook om de route richting een eventuele marktvraag voor te bereiden. Dit houdt in dat in deze fase wordt bepaald welke ontwikkelstrategie het meest passend is en aan welke voorwaarden deze moet voldoen. Door deze voorbereiding tijdig op te pakken, kan het vervolgproces efficiënt worden ingericht en behoudt de gemeente grip op de ontwikkeling.

1.3 *Uitgebreid participatietraject is noodzakelijk*
In het eerdere voortraject, waarin de mogelijkheid van tijdelijke woningen werd onderzocht, bleek dat er vanuit de omgeving zorgen leefden over dit voornemen. Om draagvlak te creëren en tot een haalbaar plan te komen voor reguliere woningbouw, is een uitgebreid participatietraject noodzakelijk. Door de buurt actief te betrekken bij het opstellen van stedenbouwkundige uitgangspunten en de schetsverkenning, kan worden gewerkt aan een plan dat aansluit bij lokale wensen en belangen.

1.4 *Gemeentelijke grondpositie biedt sturingsmogelijkheden.*
De locatie betreft grond in eigendom van de gemeente, wat de gemeente een stevige positie geeft om te sturen op zowel betaalbaarheid als ruimtelijke kwaliteit. Door zelf de uitgangspunten en randvoorwaarden te formuleren, kan worden gewaarborgd dat het plan aansluit bij de lokale woningbehoefte en dat er voldoende ruimte blijft voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

1.5 *Uw gemeenteraad is reeds geïnformeerd over het voornemen.*
Op 25 maart 2025 is uw gemeenteraad geïnformeerd over het voornemen om reguliere woningbouw op deze locatie te onderzoeken in plaats van tijdelijke huisvesting. Het aanvragen van een voorbereidingskrediet sluit aan bij deze eerdere communicatie en vormt een logische vervolgstap in het proces. Hiermee wordt invulling gegeven aan de verwachting dat de gemeente actief werkt aan een haalbaar plan voor woningbouw op deze locatie.

Financiën

Om de initiatieffase van de ontwikkeling van de kavels aan de Apeldoornseweg te kunnen uitvoeren, wordt de raad voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 35.000 beschikbaar te stellen. Dit krediet dient ter dekking van de kosten die in deze fase worden gemaakt voor onder andere de planologische verkenningen, juridische en financiële advisering, ambtelijke inzet en de verdere voorbereiding van het proces richting een door uw gemeenteraad te openen grondexploitatie. De kosten die in deze fase worden gemaakt, worden geactiveerd als voorbereidingskosten op de balans. Zodra uw gemeenteraad besluit tot het openen van een grondexploitatie (GREX) voor de locatie Apeldoornseweg, zullen de uitgaven gedekt met dit krediet worden ingebracht in die exploitatie. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dienen voorbereidingskosten binnen een periode van vijf jaar te worden toegedeeld aan een te openen grondexploitatie. De verwachting is dat binnen deze termijn de grondexploitatie zal worden vastgesteld. Op basis van de huidige inzichten en de voorlopige grondexploitatieberekening wordt

verwacht dat de ontwikkeling van de Apeldoornseweg niet verlieslatend zal zijn. De raad wordt voorgesteld in te stemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet van € 35.000.

Het versnellingsteam van de provincie Gelderland ondersteunt de gemeente financieel door (een deel van) de kosten van de projectleider voor dit project te dekken. Er is een maximaal budget beschikbaar vanuit het versnellingsteam; zodra dit wordt overschreden, ligt de verdere invulling bij de gemeente zelf.

Communicatie en participatie
De gemeente hecht aan een zorgvuldig participatieproces. Het voorbereidingskrediet wordt daarom onder andere ingezet voor dit traject. In het te starten participatieproces worden omwonenden uitgenodigd om mee te denken over de uitgangspunten en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij een combinatie van raadplegen en adviseren op de participatieladder wordt toegepast.

Onder 'Uitvoering' is het bijbehorende plan van aanpak beschreven.

Uitvoering
De uitvoering van dit besluit richt zich op een zorgvuldig en transparant proces, waarbij participatie, stedenbouwkundige verkenning en de voorbereiding op vervolgstappen centraal staan. In samenwerking met een stedenbouwkundig bureau worden drie werksessies met de buurt georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten worden de wensen, zorgen en ideeën van omwonenden geïnventariseerd en besproken, zodat de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden gezamenlijk kunnen worden vastgesteld.

Op basis van deze input worden verschillende schetsvarianten ontwikkeld, die tijdens de tweede sessie worden gepresenteerd en besproken. De reacties van de buurt worden meegenomen in de verdere uitwerking tot een voorkeursschets, die in de derde bijeenkomst wordt toegelicht. Op deze manier ontstaat een plan dat breed gedragen wordt en recht doet aan de kwaliteiten van de locatie én de wensen van de omgeving.

Parallel aan het participatietraject wordt een globaal beeld van de kosten en opbrengsten opgesteld. Dit vormt, samen met de stedenbouwkundige verkenning, de basis voor het vervolgproces. In deze fase worden tevens de verdere stedenbouwkundige uitwerking en de benodigde planologische procedures voorbereid. Indien nodig wordt ook de route richting een mogelijke uitvraag aan een marktpartij verkend, zodat het vervolgtraject efficiënt en zorgvuldig kan worden ingericht.

Gedurende het gehele proces wordt helder en tijdig gecommuniceerd met alle betrokkenen over de voortgang en de te nemen stappen.

De raad wordt geïnformeerd voorafgaand aan het participatieproces en nadat de participatieavonden hebben plaatsgevonden, over de resultaten daarvan en de te nemen vervolgstappen.

Bijlagen
1. Raadsbesluit Aanvraag voorbereidingskrediet Apeldoornseweg

Hattem, 6 januari 2026,
Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,
de secretaris, de burgemeester,