

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2133979

Documentnummer: 2133984

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2017 ;

Besluit:

1. In te stemmen met bijgevoegde Inspraak en overlegnotitie;
2. De 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg' vast te stellen;
3. Een convenant met de plaatselijke belangen te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn .
4. In aanvulling op de acht 'criteria lange termijn doelen' zoals die zijn vastgelegd in paragraaf 3.2.1 van de Structuurvisie herprogrammering woningbouw, past de gemeente Hardenberg voor woningbouw een negende toetsingscriterium toe, namelijk: het plan levert een bijdrage aan de verduurzaming van het woningaanbod.

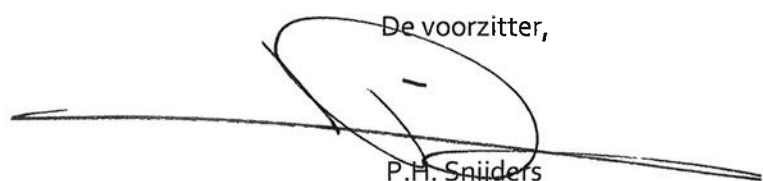
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 12 december 2017

De raad voornoemd,

De griffier,


F.G.S. Droste

De voorzitter,


P.H. Sniijders

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2133979 Raad 12 december 2017
Documentnummer: 2133984 B. en W. 17 oktober 2017
Behandeld door: mw. S. Hoogenkamp
E-mail: Sandra.Hoogenkamp@ommen-
hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. In te stemmen met bijgevoegde Inspraak en overlegnotitie;
2. De 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg' vast te stellen;
3. Een convenant met de plaatselijke belangen te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn .

Inleiding

Voor u ligt de ontwerp Structuurvisie herprogrammering woningbouw. In deze structuurvisie zijn 9 woningbouwlocaties opgenomen waar de gemeente de bestaande woningbouwplannen gaat herprogrammeren. Dit betekent dat (een deel van) de voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen wordt geschrapt. Waar nodig zal onderzocht worden of voor locaties een alternatieve aanwending van de gronden moet worden gevonden. Deze zogenaamde 'ijskast-regeling', waarbij de woningbouwcapaciteit uit de markt wordt genomen door 'tijdelijk' een andere functie aan de woningbouwgronden te geven, vraagt in het kader van de woningbouwprogrammering uiteraard wel om afstemming met de provincie.

De keuze voor de 9 locaties is gebaseerd op het onderzoek "Toekomststrategie voor woningbouwplannen" (Companen, december 2016). In dit onderzoek zijn alle woningbouwplannen in de gemeente Hardenberg getoetst en beoordeeld op:

1. Hun bijdrage aan de lange-termijnambities uit de gemeentelijke woonvisie;
2. De korte termijn afzetbaarheid en planningshorizon.

Uitkomst van het onderzoek is een kwantitatieve herprogrammering van woningbouwplannen van in totaal 499 woningen. Hiervan komen 439 woningen uit woningbouwplannen met een harde Plancapaciteit, hierbij is sprake van daadwerkelijk schrappen. 60 woningen uit woningbouwplannen met een zachte plancapaciteit, hierbij is geen sprake van schrappen maar deze plannen worden voorlopig niet in procedure gebracht. De woningen zijn verdeeld over 9 verschillende locaties in De Krim, Dedemsvaart, Gramsbergen, Kloosterhaar, Lutten, Bergentheim, Hardenberg (2 locaties) en Slagharen. Zie figuur 3 voor een overzicht.

	Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
Gemeentelijke plannen	De Krim	Volkstuinen	20	0	Zacht
	Dedemsvaart	Bransveen fase 2	116	0	Hard
	Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	151	0	Hard
	Kloosterhaar	De Meerstal II	18	0	Zacht
	Lutten	Vervolg De Wieken	22	4	Zacht
<i>Subtotaal</i>			327		
Particulieren plannen	Bergentheim	Möllincksvaart	68	0	Hard
	Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	38	4	Hard
	Hardenberg	ML1 Mega Poort Haardijk	60	4	Hard
	Slagharen	Woongebied Moeshoek	6	4	Hard
<i>Subtotaal</i>			172		
TOTAAL			499		

Aanleiding

Aanleiding voor het onderzoek van Companen in 2016 en voorliggende structuurvisie betreft de actualisatie van de kwantitatieve woonafspraken met de provincie Overijssel. Woningbouwafspraken worden altijd gebaseerd op de Primos-prognose. Deze prognose laat voor de periode 2017 – 2027 zien dat de verwachte groei in de gemeente Hardenberg afneemt. De gemeenten in West-Overijssel hebben met de provincie afgesproken uit te gaan van een middeling van de 5 meest recente prognoses. Voor de gemeente Hardenberg komen die afspraken er op neer dat de toegestane harde plancapaciteit 1.529 woningen is voor de komende tien jaar. Tijdelijk en goed gemotiveerd mag de gemeente Hardenberg uitkomen op het maximum van de bandbreedte van 1.682. Een en ander is in het volgende overzicht weergegeven in kolom 4 en kolom 5.

Gemeente	1	2	3	4	5
	Aantallen woonafspraken	Primos 2013 2017-2027	Primos 2016 2017-2027	Middeling Primos 5 jaar	Bandbreedte - 10% en + 10 %
Dalfsen	1022	813	1019	935	841-1029
Deventer	2727	2614	2615	2727	2454-3000
Hardenberg	1921	1585	1495	1529	1376-1682
Kampen	1880	1823	1485	1695	1525-1865
Olst Wijhe	494	453	564	468	421-515
Ommen	476	404	441	345	310-380
Raalte	880	733	910	715	643-787
Staphorst	591	571	590	518	466-570
Steenwijkerland	1197	1125	1253	1181	1063-1299
Zwartewaterland	540	479	671	555	500-611
Zwoile	6121	6068	3979	5453	4908-5998
totaal	17.849	16668	15.012	16.121	

De harde plancapaciteit in Hardenberg is begin 2017 ongeveer 1.250 woningen. Dit aantal fluctueert vanwege de oplevering van nieuwe woningen en de toevoeging van nieuwe plannen. Wij stellen echter vast dat de gemeente met Marslanden II, Havezate Es en enkele andere plannen in de loop van 2017 op bijna 1.700 woningen uitkomt. Deze plancapaciteit ligt boven de grens (1.529) die de provincie aan ons voor komende 10 jaar heeft opgelegd en zelfs boven de bovengrens van de bandbreedte (1.682). Nieuwe plancapaciteit toevoegen of voor zachte plannen een bestemmingsplan in procedure brengen, is cijfermatig gezien daarom risicovol.

De motiveringsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft indieners van zienswijzen voldoende input voor een succesvolle procedure bij de Raad van State. Wij concluderen dan ook dat de gemeente geen ruimte meer heeft voor de realisatie van nieuwe initiatieven vanuit de samenleving en van centrumvisies (verplaatsing detailhandel, winkelruimte omzetten naar woonruimte etc.) zonder het reduceren van harde plancapaciteit. Dit is in ieder geval de komende twee jaar aan de orde, tot er opnieuw woonafspraken worden gemaakt.

Het reduceren van plancapaciteit kan op twee manieren. Enerzijds door versneld te bouwen, daar zijn we momenteel mee bezig. Anderzijds door voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen te schrappen zoals voorgesteld in voorliggende Structuurvisie. Het versnellen van de bouwproductie heeft tot effect dat de bevolkingsprognose (Primos) positief wordt beïnvloed door veel huishoudens aan te trekken en te behouden. Bovendien leidt dit tot een snellere afname van de harde plancapaciteit. Immers wat er is gebouwd, wordt afgemeld als plancapaciteit. Een en ander zou moeten leiden tot een gunstiger verhouding tussen toegestane groei vanaf 2019 en harde plancapaciteit. Wij zijn in verband hiermee inmiddels gestart met een aantal maatregelen en verder onderzoek naar de versnellingsmogelijkheden in de bouwproductie.

In de Structuurvisie herprogrammering woningbouw wordt voorgesteld om de harde plancapaciteit komende jaren via RO-procedures te beperken om voor komende 2-4 jaar enige ruimte te creëren voor nieuwe kansrijke plannen. De plannen die zijn opgenomen in de structuurvisie zijn plannen die niet bijdragen aan de realisatie van onze woonvisie, moeilijk afzetbaar zijn gebleken en plannen met een omvang die een planningshorizon van 4 - 6 jaar ruim overschrijden. In het onderzoek van Companen is de onderbouwing van de keuzes omschreven.

Als de reductie in de voorgestelde vorm heeft plaats gevonden, blijft er voor de betreffende kernen overigens voldoende en evenredig verdeelde plancapaciteit over. Het volgende overzicht geeft de harde plancapaciteit per kern weer voor komende 1 tot 5 jaar.

plaats	Oorspronkelijke harde capaciteit	Opgenomen harde plancapaciteit in structuur visie	Restant hard na structuur visie	Lopend kern initiatief	Totaal voor ca. 1 tot 5 jaar
Balkbrug	73		60-80		60-80
Bergentheim	76	68	20-30		20-30
Bruchterveld	6		6	5 - 10	10-15
De Krim	2	<i>Alleen zacht</i>	2	8 - 14	10-15
Dedemsvaart	400	116	270-290		270-290
Buitengebied	20		20		20
Gramsbergen	220	151	60-70		60-70
Hardenberg	335	90	320-340		320-340
Kloosterhaar	26	<i>Alleen zacht</i>	25-30		25-30
Lutten	0	<i>Alleen zacht</i>	0	8 - 12	8-12
Mariënberg	19		15-20		15-20
Radewijk	5		5		5
Sibculo	1		5-10	5 - 10	5-10
Slagharen	57	6	45-55		45-55
totaal	1240	431	850-950		870-990

In het overzicht is de plancapaciteit weergegeven in bandbreedtes, omdat het aantal fluctueert vanwege de oplevering van nieuwe woningen en de toevoegingen van nieuwe plannen.

De plancapaciteit in Hardenberg, Dedemsvaart, Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen is overal ca. 2% ten opzichte van het huidige aantal inwoners. Onderstaand overzicht toont dit aan:

Naam van de kern	Aantal inwoners (afgerond)	Plan capaciteit (afgerond)	% tov inwoners
Hardenberg	19.000	330*	1,7%
Dedemsvaart	12.400	280	2,3%
Balkbrug	3.900	70	1,8%
Bergentheim	3.400	70	2,1%
Gramsbergen	3.100	65	2,1%
Slagharen	3.000	50	1,7%

*Inmiddels is Marlanden II onherroepelijk (per sept. 2017) geworden.

In de overige kernen varieert de capaciteit tussen de 0,5 en 1,5%. Een ogenschijnlijk grote variatie, maar dat komt door de lage absolute aantallen.

De in de structuurvisie genoemde zachte plancapaciteit valt buiten dit overzicht. In feite is bij zachte plancapaciteit geen sprake van 'schrappen'. Daar waar een derde partij betrokken is bij een woningbouwplan, zullen de aantallen (te schrappen, uit te stellen en te handhaven) het resultaat zijn van besprekingen met die partij. De reductie hoeft overigens niet definitief te zijn. De gemeentelijke gronden blijven namelijk in het bezit van de gemeente.

Bouwen naar behoefte

Uit de inspraaknotitie blijkt dat verschillende Plaatselijke Belangen uit de kernen zich zorgen maken dat woningbouw op termijn niet meer mogelijk is en dat de kernen 'op slot' gaan. In de woonvisie is vastgesteld dat de gemeente het bouwen voor eigen behoefte in de kernen blijft faciliteren. Er dient dus een balans te worden gevonden tussen de daadwerkelijke vraag uit een kern en de aanwezige plancapaciteit.

Om de zorg weg te nemen wordt geadviseerd om met de plaatselijke belangen van alle kernen een convenant te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwproductie en structureel overleg hierover. Zo kunnen afspraken gemaakt worden over op welk moment nieuwe plannen in procedure worden genomen, welke type woningen voor een volgende fase worden gepland en te volgen procedures. Het voorstel daarvoor is als volgt:

- Iedere kern heeft een passende planvoorraad (ca. 2% voor de middelgrote kernen en 1% voor de kleine kernen).
- Als afzet van de woning/kavels snel verloopt (dus er is veel behoefte) en de planvoorraad komt onder een bepaalde norm, gaan gemeente en Plaatselijk Belang in overleg voor de uitrol van een nieuw woningbouwplan (inbreiding- of uitbreidingslocatie).
- Als indicatieve norm wordt voorgesteld:
 - Hardenberg (75)
 - Dedemsvaart (50)
 - Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen (25)
 - Overige kernen 1 tot 10, afhankelijk van de afzetsnelheid van woningen/kavels en het aantal te koop staande woningen in de betreffende kern.

Beoogd effect

Een structuurvisie waarin de herprogrammering van woningbouwlocaties in de gemeente concreet is beschreven.

Argumenten

Met de 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw' wenst de gemeente sturing te geven aan de realisatie van de woonvisie, een gezonde woningmarkt en leefbare kernen. Dat is noodzakelijk omdat:

- De ladder voor duurzame verstedelijking, de woonafspraken en huidige hoge plancapaciteit nieuwe kansrijke en noodzakelijke ontwikkelingen in kernen blokkeren.
- De gemeente deze noodzakelijke ontwikkelingen wil kunnen blijven faciliteren. Denk daarbij aan herbestemmen van bedrijfs-/winkelpanden, realisatie van lokale initiatieven voor seniorenwoningen, enzovoort.

Procedure

De inspraakversie van de structuurvisie heeft vanaf woensdag 26 april 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één overlegreactie ontvangen en er zijn voorafgaand aan en gedurende de inzagetermijn 7 inspraakreacties kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde 'Inspraak en overlegnotitie' zijn deze reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de structuurvisie op enkele punten aangepast/aangevuld. Verwezen wordt naar de 'Inspraak en overlegnotitie' waarin is benoemd op welke onderdelen de structuurvisie is aangepast.

Motie van 4 april 2017

Op 4 april 2017 heeft uw raad een motie aangenomen met betrekking tot de structuurvisie. U heeft het college opgedragen:

1. Om in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw meer informatie te verstrekken over de ontwikkelingen in de lokale en regionale woningmarkt en resterende plancapaciteit per kern.
2. Om in het raadsvoorstel Structuurvisie herprogrammering woningbouw een duidelijk tijdspad en de te volgen procedures neer te zetten waarop betrokkenen moeten handelen bij hernieuwde woningbouwplannen.

Ad 1. In de structuurvisie en in dit raadsvoorstel is meer context en informatie gegeven over de nieuwe, onder regie van de provincie gemaakte, regionale woonafspraken, hoe deze tot stand zijn gekomen, waar deze afspraken op gebaseerd zijn en welke consequenties deze hebben voor woningbouw in de gemeente Hardenberg. Uiteengezet is welke plancapaciteit er na de structuurvisie per kern nog rest de komende 1 tot 5 jaar.

Ad 2. In dit raadsvoorstel is aangegeven dat wanneer de vraag naar woningbouwkavels in een kern het planaanbod lijkt te overschrijden, een nieuw bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht dat voorziet in een aantal woningen dat past bij een planningshorizon van 4-6 jaar. Uw raad wordt voorgesteld te besluiten om met de plaatselijke belangen van alle kernen een convenant te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn. Het tijdspad voor het vervolg ziet er als volgt uit:

- Na vaststelling van de structuurvisie gaat de gemeente in 2018 de locaties Bransveen fase 2 en Garstlanden III, 2e fase herbestemmen. De locaties waarvan de gemeente dus zelf eigenaar is.
- Na een zorgvuldige voorbereiding zullen de plannen Marslanden I – Mega Vlinder, Marslanden 1 – Poort Haardijk en Slagharen – woongebied Moeshoek, zijnde locaties van derden, eind 2018 worden herbestemd naar de benoemde aantallen.
- Met het plan Möllincksvaart in Bergentheim wordt de stand van zaken afgewacht per januari 2019. Afhankelijk van de dan resterende bouwcapaciteit worden maatregelen met de betrokken ontwikkelaar Rotij en Plaatselijk Belang afgesproken.
- De overige plannen zijn zacht en blijven voorlopig zacht.
- Tot slot wordt opgemerkt dat voor het eind van 2017 convenanten opgesteld worden met de plaatselijke belangen.

De visie is nu gereed om door uw raad vastgesteld te worden. De uitvoering van de structuurvisie, de concrete uitwerking van de herbestemming van genoemde locaties, zal te zijner tijd opnieuw aan uw raad ter besluitvorming worden gelegd.

Risico's

Tegen het besluit tot vaststelling van de structuurvisie kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De vaststelling van de structuurvisie zelf brengt geen risico's met zich mee. Echter zullen de risico's bij de concrete herprogrammering van genoemde woningbouwlocaties, door het 'schrappen van plannen', ook in het kader van de uitvoerbaarheid en contractuele afspraken, zorgvuldig in beeld gebracht en afgewogen moeten worden.

Financiën

De kosten voor het opstellen van de structuurvisie worden gedekt uit de begroting. De in de structuurvisie aangewezen gemeentelijke herprogrammeringslocaties zijn afgewaardeerd. In die zin heeft de structuurvisie geen financiële consequenties voor de gemeente. Daarentegen leveren de in de visie genoemde herprogrammeringslocaties geen exploitatiebijdragen meer op. De uitvoering van de visie kent een eigen tijdpad met financiële raming. Dit moet nog geconcretiseerd worden. De financiële uitwerking zal per project of bij uitvoering van een programma via de kadernota / reguliere begrotingscyclus worden meegenomen.

Communicatie

De vaststelling van de structuurvisie zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. De indieners van een inspraakreactie zullen worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit.

Bijlage

- Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg
- Inspraak en overlegnotitie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Notitie met betrekking tot ingekomen inspraak- en overlegreacties op de inspraakversie van de 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg'

Inleiding

Nadat de gemeenteraad op 4 april 2017 heeft besloten om de ontwerp 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg' vrij te geven voor inspraak en overleg, heeft het document vanaf woensdag 26 april 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één overlegreactie ontvangen van de provincie Overijssel en er zijn voorafgaand aan en gedurende de inzagetermijn 7 schriftelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt. Stadsbelang Gramsbergen e.o. heeft 3 maal een reactie ingediend, waarvan 1 reactie mede ondertekend is door Plaatselijk Belang Buitengebied. Plaatselijk Belang Bergentheim heeft 2 maal een reactie ingediend en Plaatselijk Belang Lutten heeft ook een reactie ingediend, welke reactie mede ondertekend is door Coöperatie Lutten Bouwt. De laatste reactie is van Rotij Projecten b.v..

Voorafgaande aan de tervisielegging zijn de Plaatselijke Belangen, per brief van 28 februari 2017, geïnformeerd over de structuurvisie. E.e.a. is vervolgens op 20 maart 2017 mondeling toegelicht in een bijeenkomst met de Plaatselijke Belangen. Gedurende de inzagetermijn is met alle in de structuurvisie betrokken Plaatselijke Belangen contact gelegd om te vernemen of er nog behoefte was aan een nadere toelichting. Met een aantal Plaatselijke Belangen heeft vervolgens nog een gesprek plaatsgevonden. Ook heeft de gemeente de in de structuurvisie betrokken ontwikkelaars ingelicht over de structuurvisie en daarover met hen een gesprek gehad.

In het onderstaande zijn de ingekomen schriftelijke reacties samengevat en van een antwoord voorzien, te beginnen met een algemene reactie van de gemeente op zienswijzen van Plaatselijke Belangen.

Algemeen

De Plaatselijke Belangen maken zich in het algemeen zorgen over de leefbaarheid in de kernen. Dat is begrijpelijk want in heel Nederland doet zich dezelfde trend voor in de kernen, namelijk een afnemend voorzieningenniveau. Het voorzieningenniveau in Nederland neemt af door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen. Een aantal belangrijke daarvan zijn:

- Schaalvergroting van voorzieningen;
- Het gebruik van online voorzieningen en bezorgservices;
- Het afnemend aantal vrijwilligers;
- De algemene vergrijzing voor komende 10 tot 20 jaar;
- Een afnemend aantal inwoners per huis (gezinsverdunding);
- Een afnemende bevolkingsomvang in geheel Nederland.

Met de productie van woningen kan echter slechts in zeer beperkte mate invloed worden uitgeoefend op de ontwikkelingen. Vaak wordt de invloed van woningbouw op deze ontwikkelingen overschat. Woningbouw faciliteert de gezinsverdunding in kleine kernen. Het aantal inwoners gaat van woningbouwproductie niet stijgen. De leefbaarheid in kleinen kernen is aan verandering onderhevig. In het participatietraject (de gesprekken en "bouw je eigen buurt-sessies") voor de Omgevingsvisie Hardenberg is dit thema vele malen benoemd. In de nieuwe omgevingsvisie komt dit thema ruimschoots aan de orde.

Overlegreactie provincie Overijssel

Samenvatting

De provincie is gezien de woonafspraken erg positief over de structuurvisie, waarin negen locaties teruggaan in hun woningbouwprogrammering. De inventarisatie van Companen heeft meer inzicht

gegeven in de kansrijke en minder kansrijke plannen. Op deze manier kunnen gericht de plannen die het minst aansluiten bij de vraag geschrapt worden. Door het schrappen van woningen in de harde en zachte plancapaciteit komt er meer ruimte voor woningen die beter aansluiten bij de kwalitatieve woningvraag. Dit juicht de provincie van harte toe. De provincie constateert wel dat in de ontwerpvisie nog wordt uitgegaan van de 'oude' woonafspraken. Deze zijn in 2017 geactualiseerd en hierover is een bestuurlijk akkoord in West-Overijssel daterend van 5 april 2017. De provincie merkt op dat in de aanvullende informatie voor de raadsvergadering van 4 april 2017 al wel gerekend is met de nieuwe bandbreedte. Om helemaal 'ladderproof' te zijn zou het volgens de provincie mooi zijn als de geactualiseerde woonafspraken ook terugkomen in de structuurvisie.

Reactie gemeente

De geactualiseerde woonafspraken zijn opgenomen in de structuurvisie.

Inspraakreacties Stadsbelang Gramsbergen e.o.

Samenvatting

Stadsbelang Gramsbergen maakt zich grote zorgen over de continuïteit van de te bouwen woningen in de toekomst als er 151 woningen in Garstlanden III, 2e fase geschrapt worden, zoals wordt voorgesteld in de structuurvisie. Er worden geen harde toezeggingen gedaan om toekomstige woningbouw in Gramsbergen te verzekeren. Dit terwijl de bouw van nieuwe woningen van groot belang is voor de leefbaarheid van Gramsbergen. Want als er voor jongeren geen plek is, kan dit een teruggang betekenen voor het aantal kinderen en dat heeft weer zijn weerslag op de scholen en sport- en andere verenigingen. Stadsbelang Gramsbergen is van mening dat de gemaakte keuzes voor Gramsbergen niet zijn onderbouwd; aan de genoemde keuzes ligt geen actueel woningbehoefteonderzoek ten grondslag. Op dit moment worden de huizen en kavels in Gramsbergen snel verkocht, dus is er volgens Stadsbelang geen reden om te herprogrammeren.

Op dit moment is een Visiegroep Toekomstvisie Gramsbergen (opdrachtgever Stadsbelang Gramsbergen) bezig met het opstellen van een visie voor de komende 10/20 jaar. Een wezenlijk onderdeel daarvan is de woningbouw. Onderzoek wordt gedaan naar de woningbehoefte voor de komende jaren. Dit zal resulteren in een visie op wonen en woningbouw; een integraal plan voor het behoud van het karakter van Gramsbergen, met aandacht voor de panden die momenteel leeg staan, het creëren van zorgwoningen en betaalbare huurwoningen en woningen voor jongeren en starters. Naar verwachting zal de Toekomstvisie Gramsbergen in september/oktober worden opgeleverd. Ook woningbouwvereniging Beter Wonen is gevraagd te komen met een visieplan.

Stadsbelang Gramsbergen is van mening dat de keuze van de gemeenteraad om het initiatief met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen bij de bevolking neer te leggen en als gemeente een terugtrekkende beweging te maken, alleen maar tot succes kan leiden als hiervoor aan een kern als Gramsbergen naar de toekomst toe voldoende beleidsruimte wordt geboden. Om deze reden verzoekt Stadsbelang Gramsbergen de gemeente nadrukkelijk om beide visieplannen mee te nemen in de besluitvorming aangaande de structuurvisie. Alleen zo kan volgens Stadsbelang tot een onderbouwde keuze voor de plancapaciteit woningbouw Gramsbergen worden gekomen.

Samenvattend vraagt Stadsbelang de gemeente, gelet op het voorgaande:

- lopende initiatieven met betrekking tot een visie op de toekomst van Gramsbergen niet op voorhand te frustreren door de ruimte voor toekomstige woningbouw te minimaliseren;
- de totstandkoming van de hiervoor genoemde visies af te wachten en deze te betrekken bij de besluitvorming rond de plancapaciteit woningbouw voor Gramsbergen.

Reactie gemeente

De plancapaciteit in de kernen van de gemeente is beoordeeld door Companen. Duidelijk is geworden dat een deel van de plancapaciteit in Gramsbergen niet aan de gestelde criteria voldoet en dat Gramsbergen een onevenredig hoge capaciteit heeft ten opzichte van de andere middelgrote kernen. Daarom wordt voorgesteld Garstlanden III, 2e fase te schrappen. De gemeente heeft feitelijk geen ruimte meer voor de realisatie van nieuwe initiatieven vanuit de samenleving zonder het reduceren van plancapaciteit. Als Stadsbelang komt met een integrale visie op het behoud van het karakter van Gramsbergen, met aandacht voor leegstaande panden, zorgwoningen en betaalbare woningen voor starters is het noodzakelijk om daarvoor ruimte in de plancapaciteit te creëren. Juist door daarin vooraf keuzes te maken en duidelijkheid te geven (omtrent Garstlanden III, fase 2) geeft Stadsbelang meer 'ruimte/vrijheid' bij het formuleren van haar integrale visie.

Terecht wordt opgemerkt door Stadsbelang Gramsbergen dat toekomstige woningbouw in Gramsbergen belangrijk is. Met een resterend aantal van 60-70 woningen/kavels wordt de komende jaren in voldoende plancapaciteit in Gramsbergen voorzien en is de leefbaarheid van Gramsbergen niet in het geding. Deze plancapaciteit biedt nog voldoende ruimte voor 2 tot 4 jaar. In deze periode wordt samen met Stadsbelang bekeken waar en welke nieuwe plannen voor de volgende termijn gerealiseerd zouden moeten worden. Dat kan in bestaande panden zijn, maar uiteindelijk ook in Gastlanden III, fase 2 want deze grond blijft in bezit van de gemeente. In het kader hiervan wordt de gemeenteraad voorgesteld om een convenant met de Plaatselijke Belangen te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn. Bovenstaande is door de portefeuillehouder met Stadsbelang Gramsbergen besproken en zij kunnen instemmen met de voorgestelde werkwijze.

Inspraakreacties Plaatselijk Belang Bergentheim

Samenvatting

Plaatselijk Belang Bergentheim maakt zich door het voorgestelde beleid, inhoudende de herprogrammering van woningbouw Möllincksvaart met 68 woningen, grote zorgen m.b.t. de leefbaarheid in het dorp. Voorzieningen in het dorp van allerlei aard zijn erg belangrijk, een gestadige groei van het dorp is daarvoor noodzakelijk. Als de woningbouw tot stilstand komt in Bergentheim zijn alle acties in het kader van de leefbaarheid voor niets geweest. Dit terwijl in korte tijd 17 kavels verkocht zijn. Plaatselijk Belang Bergentheim is van mening dat de uitgesproken voorkeur voor het realiseren van woningen in Hardenberg ten koste gaat van de andere kernen. Hun nadrukkelijke wens is dat er altijd voldoende kavels in voorraad zijn voor verkoop aan particulieren.

Möllincksvaart is een particulier plan. Plaatselijk Belang voorziet dat partijen met verschillende belangen, juridische en wellicht financiële geschillen moet oplossen, met alle vertraging en mogelijk zelfs afstel van de plannen. Ook maakt Plaatselijk Belang zich zorgen dat Rotij haar bouwcapaciteit in gaat zetten op grotere bouwlocaties in Nederland dan in Möllincksvaart. Om dit te voorkomen wil zij graag met de gemeente komen tot een constructie 'om de druk op de ketel te houden'. De in voorbereiding zijnde inbreidingsplannen moeten gewoon doorgang vinden, bij voorkeur met een woningbouwprogramma dat in overleg met Plaatselijk Belang is opgesteld. Plaatselijk Belang werkt momenteel aan een meerjarenvisie, waarin ook uitgegaan wordt van een gestadige groei. Plaatselijk Belang Bergentheim vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. Er moet een garantie komen voor voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen voor die mensen die zich in Bergentheim willen vestigen, dan wel willen blijven wonen. Afspiegeld aan de vergelijkbare kernen zouden dat voor Bergentheim de komende jaren ook minimaal 60 woningen moeten zijn. Regelmatige afstemming met Plaatselijk Belang over de woningvoorraad is gewenst om tijdig actie te kunnen ondernemen. Plaatselijk Belang Bergentheim vraagt dit vast te leggen in een motie.

2. De gemeente Hardenberg moet zich inzetten om het provinciale beleid (woningbouwafspraken) van tafel te krijgen.
3. Plaatselijk Belang blijft aandacht vragen voor de manier waarop de gemeente communiceert en publiceert.

Reactie gemeente

Plaatselijk Belang Bergentheim merkt terecht op dat vergelijkbare kernen als Bergentheim (te weten Balkbrug, Gramsbergen en Slagharen) de komende 5 jaar zo'n 60 woningen/kavels uit te geven hebben. Als de gemeente de voornemens in de structuurvisie volledig tot uitvoer zou kunnen brengen, blijft in Bergentheim minder (20-30 woningen/kavels) over dan in vergelijkbare kernen. Door de procedure in het kader van deze structuurvisie en de gesprekken hierover met de ontwikkelaar hebben, na jaren stilstand, er mede toe geleid dat de ontwikkelaar haar resterende aanbod in overleg met Plaatselijk Belang Bergentheim heeft afgestemd op de lokale behoefte en dat de afzet momenteel duidelijk weer aantrekt. In overleg met Plaatselijk Belang is besloten om de locatie Möllincksvaart in de structuurvisie te houden als mogelijk te schrappen locatie om te voorkomen dat Rotij de prioriteiten elders in Nederland legt.

Daarnaast is het ook belangrijk voor de gemeente om gezamenlijk met de Plaatselijke Belangen in de gemeente die woningbehoefte op (middel)lange termijn te monitoren, daarover structureel in gesprek met elkaar te blijven en (waar mogelijk) afspraken te maken over restcapaciteit per kern en ondergrenzen en te volgen procedures. In het kader hiervan wordt de gemeenteraad voorgesteld om een convenant met de Plaatselijke Belangen te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn.

De 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg' is naar aanleiding van het overleg met Plaatselijk Belang Bergentheim toch niet aangepast.

Inspraakreactie Plaatselijk Belang Lutten

Samenvatting

Plaatselijk Belang Lutten heeft begrip voor het feit dat kansarme projecten ruimte dienen te bieden voor kansrijke projecten. In Lutten lopen momenteel tweetal kansrijke projecten, te weten de bouwlocatie aan de Meidoornstraat voor acht woningen die reeds zijn verkocht. En tevens is Plaatselijk Belang met de gemeente in gesprek over woningbouwmogelijkheden op de locatie van de oude gymzaal aan de Goudenregenstraat. Voor verdere uitbreiding van woningbouw binnen Lutten ligt er de locatie 'Vervolg De Wieken' die nu in het nieuwe voorstel structuurvisie herprogrammering woningbouw is geschrapt als kansrijke plancapaciteit voor woningbouw. Daar heeft Plaatselijk Belang Lutten begrip voor aangezien de werkelijke behoefte naar woningbouw op deze locatie nog niet serieus is getoetst. Plaatselijk Belang merkt echter ook op dat daar binnen het proces van de nieuwe structuurvisie ook geen tijd voor is geweest.

Locatie 'Vervolg De Wieken' is voor het verder uitdragen van het duurzaamheidsplan 2015-2040, waarin leefbaarheid één van de belangrijkste kernwoorden is, wel zeer belangrijk volgens Plaatselijk belang. Maar zij kunnen op dit moment, en ook niet op zeer korte termijn, aangeven of binnen vier jaar harde plancapaciteit nodig is binnen de kern Lutten. Plaatselijk Belang heeft besloten in het najaar actieve informatieavonden te gaan organiseren waarbij zij dorpsbewoners, maar ook belangstellenden daarbuiten, willen gaan polsen naar de behoefte van woningbouw in Lutten. Het zal dan gaan om een middellange- tot lange termijn visie waarin wordt vastgelegd naar welke doelgroep of doelgroepen behoefte is en binnen welke termijn.

Deze informatie moet inzicht geven in de benodigde plancapaciteit. Plaatselijk Belang gaat er vanuit, gelet op de verstrekte informatie, dat de herprogrammering nieuwe plannen die in behoefte voorzien niet in de weg staan en vraagt om een paragraaf in de structuurvisie op te nemen die

snelheid van handelen waarborgt bij voldoende deelname aan woningbouw in Lutten met een acceptabele doorlooptijd voor het wijzigen van het bestemmingsplan op de Wieken in Lutten, dan wel binnen 1 jaar.

Plaatselijk Belang merkt tot slot in hun reactie op dat de toekenning van een "wijzigingsbevoegdheid" aan zachte plannen, zoals 'Vervolg De Wieken', wellicht een mogelijkheid is om sneller tot een bestemmingsplanherziening te komen.

Reactie gemeente

Locatie 'Vervolg de Wieken' is opgenomen in de structuurvisie als een zogenaamd 'zacht plan'. Dat wil zeggen dat het beoogde aantal van 22 woningen niet is opgenomen in een bestemmingsplan en dat hierbij geen sprake is van schrappen. De structuurvisie biedt wel duidelijkheid over het feit dat een plan op deze locatie voorlopig niet in procedure wordt gebracht.

Uit de analyse van Companen blijkt dat het plan 'Vervolg de Wieken' slecht afzetbaar is op korte termijn. Dat komt natuurlijk ook omdat er andere woningbouwplannen in Lutten zijn, die thans beter aansluiten bij de vraag. Wat overigens wordt toegejuicht; die plannen die vanuit de bevolking en middels lokaal initiatief tot stand komen en direct afzetbaar blijken. Dat is dan ook de reden voor de gemeente om nu uit te spreken dat zij die aantallen op locatie 'Vervolg de Wieken' voorlopig niet in procedure zal brengen.

Maar tegelijkertijd beseft de gemeente ook, dat er op enig moment voldoende animo aanwezig kan zijn om toch verder te gaan bouwen op De Wieken. Gebaseerd op een concrete vraag zal dan het aantal woningen dat afgezet kan worden opgenomen worden in een bestemmingsplan om vervolgens te kunnen uitgeven. Welk aantal nodig is om daartoe over te gaan, moet de tijd uitwijzen. Belangrijk is in ieder geval dat er een uitvoerbaar plan wordt gemaakt. Een bestemmingsplanprocedure voor een concreet woningbouwplan hoeft overigens niet langer te duren dan een half jaar tot een jaar, afhankelijk van zienswijzen en bezwaren. Het klopt dat een wijzigingsbevoegdheid een snellere procedure betreft, maar dit biedt geen oplossing. Locaties met een wijzigingsbevoegdheid worden door de provincie Overijssel namelijk als 'harde' plancapaciteit gezien.

Dat Plaatselijk Belang Lutten heeft besloten inwoners te gaan polsen naar de behoefte van woningbouw in Lutten juichen wij toe. Deze uitkomsten zouden ook zeker terug moeten komen in gesprekken met de gemeente. Wij vinden het ook belangrijk om gezamenlijk met de Plaatselijke Belangen in de gemeente de woningbehoefte op (middel)lange termijn te monitoren, daarover structureel in gesprek met elkaar te blijven en (waar mogelijk) afspraken te maken over restcapaciteit per kern en ondergrenzen en te volgen procedures. In het kader hiervan wordt de gemeenteraad voorgesteld om een convenant met de Plaatselijke Belangen te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwopgave op (middel)lange termijn.

Inspraakreactie Rotij Projecten b.v.

Samenvatting

Rotij Projecten b.v. (hierna: Rotij) is eigenaar van de gronden in Bergentheim Möllincksvaart waar de structuurvisie betrekking op heeft. Rotij is het niet eens dat de resterende aantallen (68) te bouwen woningen in Bergentheim Möllincksvaart worden geschrapt. Bestreden wordt dat er sprake is van een beperkte afzetbaarheid. In nog geen 1,5 jaar tijd zijn 17 bouwkvavels verkocht, wat neerkomt op circa 12 bouwkvavels per jaar. Van de in de structuurvisie genoemde 68 woningen resteren dan ook nog 51 kvavels/woningen voor de komende jaren, aldus Rotij. Rotij merkt verder op dat ongeveer 80% van de bouwkvavels verkocht is aan inwoners van Bergentheim.

Volgens Rotij is het schrappen van de resterende aantal woningen in het bouwplan Möllincksvaart in strijd met verstrekte informatie aan de gemeenteraad dat er 20 à 30 woningen resteren voor de Bergentheim de komende 2-3 jaren. Volgens Rotij is het schrappen ook in strijd met de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023 waarin is aangegeven dat woningbouw in de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) nodig is om de bevolking op peil te houden.

Rotij merkt tot slot op dat zij zeker bereid is bij te dragen aan het woningaanbod voor jongeren, senioren en lage inkomensgroepen. Op grond van de regels van de beheersverordening kunnen hiervoor in het vervolg van het plan Möllincksvaart ook rijwoningen worden gerealiseerd. Een type woning dat nu juist in de huidige fase op grond van de planregels niet gebouwd kan worden.

Reactie gemeente

De uitgifte van kavels in Bergentheim de afgelopen anderhalf jaar is inderdaad voorspoediger verlopen dan de tien jaar daarvoor waarin Rotij weinig aandacht heeft besteed aan de verbetering van haar plannen die niet door de gemeenschap werden geaccepteerd. Na het besluit om van de projectbouw af te stappen en op verzoek van de Plaatselijk Belang kavels uit te geven is het project weer in een stroomversnelling gekomen. In september is gesproken met Rotij. Rotij begrijpt de motivatie van de gemeente om de structuurvisie in de huidige vorm te handhaven en heeft toegezegd om zo snel als mogelijk de volgende fase van Möllincksvaart in ontwikkeling te nemen en het programma af te stemmen met Plaatselijk Belang Bergentheim.

Het is van belang met de betrokken ontwikkelaar in gesprek te blijven komende jaren zodat de productie op peil blijft en het plan waar nodig kwalitatief bij te stellen als daardoor beter wordt aangesloten bij de actuele vraag en behoefte.

De 'Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg' wordt op dit punt niet aangepast. Met het eventueel herbestemmen van de volgende fase van Möllincksvaart wordt gewacht tot begin 2019. Het eventueel herbestemmen is afhankelijk van de dan nog resterende bouwcapaciteit. Met Rotij is afgesproken dat:

- Rotij in overleg met Plaatselijk Belang de bouwproductie zal afstemmen op de behoefte in Bergentheim;
- Rotij de afgestemde productie, indien mogelijk, zal versnellen zodat de harde plancapaciteit op Möllincksvaart afneemt;
- De gemeente de locatie Möllincksvaart niet zal herbestemmen indien eind 2018 / begin 2019 de resterende plancapaciteit niet meer bedraagt dan ca. 40 woningen in het plan Möllincksvaart.

Resultaat stemming:

Aangenomen	Verworpen	Ingetrokken
Voor: <i>Unaniem</i>	Voor:	
Tegen: <i>—</i>	Tegen:	
Aangenomen met <i>29</i> stemmen voor en stemmen tegen	Verworpen met stemmen voor en stemmen tegen	
Paraaf griffier <i>J.</i>		

AMENDEMENT

Ingediend door: Simone Hof, ChristenUnie

Raadsvergadering d.d. 12 december 2017

Naar aanleiding van agendapunt: 6, Vaststelling Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg

Onderwerp: Verduurzaming woningaanbod

De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2017
inzake Vaststelling Structuurvisie herprogrammering woningbouw, gemeente Hardenberg;

Overwegende dat

- De verduurzaming van het woningaanbod niet als negende criterium in de Structuurvisie herprogrammering woningbouw is opgenomen;
- In het memo aan de raad d.d. 29 november 2017 (dat bij de vergaderstukken is gevoegd) wordt uitgelegd waarom het niet mogelijk is dit negende criterium achteraf aan de Structuurvisie toe te voegen;
- Het belangrijk is, mede gezien de duurzaamheidsambities van de gemeente Hardenberg en de milieudoelstellingen waaraan de gemeente zich heeft verbonden, dit extra toetsingscriterium expliciet (en in samenhang met de Structuurvisie herprogrammering woningbouw) vast te leggen en daarmee niet te wachten tot de nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld.

Besluit

Om aan het dictum het volgende als punt 4 toe te voegen:

"4. In aanvulling op de acht 'criteria lange termijn doelen' zoals die zijn vastgelegd in paragraaf 3.2.1 van de Structuurvisie herprogrammering woningbouw, past de gemeente Hardenberg voor woningbouw een negende toetsingscriterium toe, namelijk: het plan levert een bijdrage aan de verduurzaming van het woningaanbod."

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie(s) van

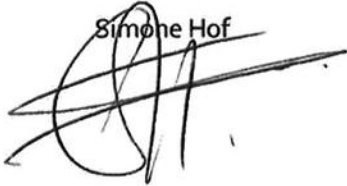
ChristenUnie

CDA

PvdA

VVD

Simone Hof



OpKoers.nu

Martijn Breukelman



D66

Gitta Luiten



Groen Links

Bert Gelling



Annie Kelder



Jacco Rodermond



Anne van den Hoek



Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslaging en het debat amendementen indienen. Een amendement kan het voorstel inhouden om een geagendeerd voorstel in één of meer onderdelen te splitsen, waarover afzonderlijke besluitvorming zal plaatsvinden. Alleen beraadslaagd kan worden over amendementen die ingediend zijn door leden van de raad, die in de vergadering aanwezig zijn (artikel 34, lid1 RvO)