



29 MEI 2018

**Nota**

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 18INT01119



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar (BIJLAGEN NIET OPENBAAR)

---

**B&W-advies:**

► **Onderwerp:**

**Woningbouw in Haarle**

---

**Advies:**

Instemmen met het verkennen van woningbouwlocaties voor woningbouw in Haarle (door initiatiefnemers) onder de volgende voorwaarden:

- Aantal woningen afgestemd op lokale behoefte in Haarle;
- Bestemd voor (door)starters uit Haarle;
- Ruimtelijk goed onderbouwd (o.a. door afstemming Stedenbouwkundige en Stadsbouwmeester van Gemeente Hellendoorn).

**Besluit B en W:**

Conform advies

**Korte samenvatting:**

Op 19 februari 2018 is er door een afvaardiging starters en doorstarters (initiatiefnemers) op de woningmarkt uit Haarle een brief gestuurd waarin zij aangeven dringend op zoek te zijn naar geschikte woonruimte in de kern Haarle. Naar aanleiding van dit verzoek zijn wij in gesprek gegaan met een afvaardiging van de initiatiefnemers en is de behoefte in kaart gebracht en zijn mogelijke locaties voor woningbouw verkend. Gemeente Hellendoorn staat in principe positief tegenover het verkennen van locaties voor nieuwbouw van woningen op korte termijn (2018-2019) in Haarle.

**Aanleiding:**

Op 19 februari 2018 is er door een afvaardiging starters en doorstarters (initiatiefnemers) op de woningmarkt uit Haarle een brief gezonden aan het College en de Gemeenteraad van de Gemeente Hellendoorn, waarin zij aangeven dringend op zoek te zijn naar geschikte woonruimte in de kern Haarle. In de brief verzoeken zij om onderzoek te doen naar geschikte woningbouwlocaties in het dorp Haarle omdat er al geruime tijd geen of zeer beperkte mogelijkheden zijn voor hen op de woningmarkt. Door deze beperkte mogelijkheden hebben al vele jonge Haarlenaren de keuze gemaakt om Haarle te verruilen voor een van de omliggende kernen zoals Hellendoorn, Nijverdalen, Mariënheem of Raalte. Om alle (potentiële) woningzoekers in beeld te brengen hebben initiatiefnemers meerdere oproepen geplaatst in onder andere krant en sociale media met het verzoek zich te melden.

**Relevante eerdere besluiten:**

*n.v.t.*

**Doelstelling:**

Onderzoeken van behoefte en mogelijkheden voor woningbouw in Haarle op korte termijn, onderzoeken concrete behoefte naar woningbouw in Haarle op de lange(re) termijn.

**Oplossing:**

Naar aanleiding van genoemde brief zijn wij in gesprek getreden met een afvaardiging van de initiatiefnemers. Tijdens deze gesprekken is onder andere aangegeven dat de concreetheid van de aanwezige vraag in beeld gebracht moest worden, waarna er een enquête is uitgezet onder de 24 belangstellenden. 19 personen/stellen hebben deze enquête ingevuld en retour gezonden. Hieruit blijkt dat op korte termijn (1-2 jaar) vraag is naar

circa 13 woningen, voornamelijk eengezins / 2<sup>1</sup> kapwoningen. De overige 6 betreft een vraag voor wat langere termijn (2-4 jaar). Op basis van inventarisatie van deze woonwensen is er gekeken naar potentiële locaties om woningbouw te realiseren. De groep initiatiefnemers heeft een locatieonderzoek (18ink03438) ingesteld en een document opgesteld waarin hun visie op de woningmarkt (18ink03437) in Haarle wordt weergegeven, deze zijn als vertrouwelijke bijlage aan deze nota toegevoegd. Hierin zijn ook de uitkomsten van genoemde enquête weergegeven.

Kijkend naar de woningmarkt in de kern Haarle lijkt het erop dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Gezien de concrete vraag van initiatiefnemers is er door Wethouder Thomas Walder aangegeven dat we ons hard willen maken voor de realisatie van woningbouw in Haarle, opdat we deze kern niet op slot zetten.

Om een goede balans te houden op onze woningmarkt is het belangrijk dat we op basis van de behoefte woningen bouwen en niet onbeperkt woningbouw(plannen) toestaan. Hiervoor hebben we een Woonvisie, waarin onze visie op het wonen voor de lange termijn staat. Hieraan is gekoppeld het woningbouwprogramma waar plannen in staan die gebouwd kunnen worden. Voorgesteld is om in specifieke gevallen, maar wel beperkt positief te blijven insteken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierbij moet het gaan om unieke kansen om knelpunten in de ruimtelijke ordening op te lossen. Deze plannen moeten passen binnen de (jurisprudentie) van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, de omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel (Woonafspraken) en de criteria van de Gemeente Hellendoorn. Daarbij geldt als uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding. Gemeente Hellendoorn wordt beperkt in haar woningbouwbeleid door afspraken met de Provincie Overijssel. We hebben te maken met een opgave van het terugdringen van overcapaciteit in harde plannen en hierdoor worden we gedwongen om nieuwe initiatieven goed af te wegen en zijn er beperkt mogelijkheden om nieuwe initiatieven toe te staan.

De Woonvisie biedt o.a. ruimte voor ontwikkelingen waarbij gestuurd wordt op kwaliteit. Thema's uit de woonvisie zijn o.a: duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Voor de kern Haarle zoeken we daarbij naar balans op drie punten: 1. Past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied? 2. Hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving? 3. Hebben de plannen een maatschappelijk belang? De beoogde kleinschalige ontwikkeling met eengezinswoningen in het dorp Haarle is gebiedseigen en passend bij de omgeving, de impact op de bestaande woningmarkt is beperkt en er wordt vorm gegeven aan een maatschappelijk belang, namelijk het behouden van (jonge) mensen voor de kern Haarle. In principe is herbestemmen binnen en buiten de bebouwde kom in Haarle mogelijk; hiervoor is een bestemmingsplanherziening nodig.

Gezien bovenstaande staat Gemeente Hellendoorn in principe positief tegenover het verkennen van locaties voor nieuwbouw van woningen op korte termijn (2019) in Haarle. De Woonvisie (2012) en monitor (2015) geven geen aanleiding tot grootschalige uitbreiding van de woningvoorraad in Haarle. Op dit moment wordt er door Stec Groep uit Arnhem gewerkt aan een nieuwe analyse van de woningmarkt en bevolkingscijfers. De eerste uitkomsten schetsen een zeer beperkte groei van huishoudens voor Haarle. Voorgesteld wordt om locaties die in aanmerking komen af te stemmen op de lokale behoefte en vervolgens gefaseerd woningbouw toe te staan. Geadviseerd wordt om in te stemmen met het onderzoeken van woningbouwlocaties onder de volgende voorwaarden:

- Aantal woningen afgestemd op lokale behoefte in Haarle;
- Bestemd voor (door)starters uit Haarle;
- Ruimtelijk goed onderbouwd (o.a. door afstemming Stedenbouwkundige en Stadsbouwmeester van Gemeente Hellendoorn).

#### Onderzoek woningbehoefte lange termijn

De Woonvisie zal in 2018/2019 worden herzien en aan u en de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Aan deze woonvisie wordt een, op basis van behoefte aangepast woningbouwprogramma gehecht. Daarin is rekening gehouden met de woonafspraken tussen provincie Overijssel en gemeente Hellendoorn. Hierin is een bouwprogramma opgenomen voor een periode van 10 jaren (2018 tot 2028). In het huidige woningbouwprogramma is geen hard aantal woningen gereserveerd ten behoeve van inbreiding / uitbreiding voor de kern Haarle. Uit de bij de Woonvisie behorende woningmarktanalyse moet blijken wat de toekomstige woningbehoefte voor de lange termijn is voor de kern Haarle.

**Planning:****Realisatie / Proces:**

De gemeente heeft een faciliterend grondbeleid en zal dus geen gronden gaan aankopen voor deze woningbouwplannen. Indien van toepassing is de Gemeente Hellendoorn onder voorwaarden bereid gronden in haar eigendom te verkopen. De initiatiefnemers zullen zelf de projecten moeten ontwikkelen. Bij voorkeur middels CPO of een projectontwikkelaar. Met het opstellen van een bestemmingsplan zijn kosten gemoeid. De kosten hiervoor worden gedragen door de initiatiefnemers. Hetzelfde geldt voor overige kosten zoals onderzoekskosten, eventuele planschade en nadere eisen voor de planontwikkeling zoals een beplantingsplan, nutsvoorzieningen, infrastructuur en andere kosten voor (her)inrichting openbaar gebied. De initiatiefnemers zijn zich hiervan bewust.

Na instemming met deze nota:

1. Initiatiefnemers verkennen genoemde mogelijke zoeklocaties en maken tevens een doorkijk naar de lange termijn.
2. Woningzoekers dienen principe verzoek in voor de realisatie van woningen.
3. Beoordeling principeverzoek door Gemeente Hellendoorn.
4. Woningzoekers en grondeigenaar sluiten een principe akkoord over de verkoop van de grond.
5. Het dorp Haarle (Plaatselijk Belang) zal door initiatiefnemers geïnformeerd worden om draagvlak te krijgen.
6. Aanvraag bestemmingsplanherziening

**Effecten:**

Op korte termijn voorzien in de woonbehoefte van (door)starters.

**Financiële consequenties:**

M.u.v. de gemeentelijke locatie zijn er voor de gemeente geen financiële consequenties.

**Personele consequenties:**

Gemeente is faciliterend. Bestemmingsplan zal extern opgesteld moeten worden.

**Juridische consequenties:**

Na bestemmingsplanherziening zal mogelijk woningbouw worden toegelaten waar dat nu nog niet aan de orde is.

**Informatisering / Automatisering:**

n.v.t.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

De concrete vraag naar mogelijke locaties voor woningbouw in Haarle is een burgerinitiatief vanuit de kern Haarle.

**Communicatie:**

Na besluit een brief opstellen waarin we de initiatiefnemers aangeven hoe en onder welke voorwaarden we willen meewerken aan woningbouw in Haarle.

**Overige consequenties:**