

Punt : Raadsvoorstel:  
Woningbouwcapaciteit

## Aan de raad

### Samenvatting:

*Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goede balans op de woningmarkt, is de gemeente Hellendoorn vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Omgevingsverordening Overijssel, verplicht om de overcapaciteit in bestemmingsplannen terug te brengen naar maximaal 100% van de woningbehoefte voor de komende jaren.*

*Wij stellen voor in te stemmen met terugbrengen van de planologische capaciteit in woningbouw in de projecten Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord en het voorbereidingsbesluit voor Hellendoorn Noord van 27 maart 2018 in te trekken.*

### Opdracht:

Nakomen van gemaakte afspraken met provincie Overijssel over woningbouwcapaciteit.

### Aanleiding:

Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening in de gemeente Hellendoorn is het van belang om een woningbouwcapaciteit te hebben van maximaal 100% ten opzichte van de te hanteren behoefteprognose. Dit wordt gezien als een goede balans voor de woningmarkt. Op basis hiervan kan een goede behoefte-onderbouwing worden gemaakt die nodig is op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking en wordt het risico dat plannen stranden in een juridische procedure sterk beperkt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft ertoe geleid dat de provincie Overijssel met de Twentse gemeenten heeft afgesproken om het aantal woningbouwplannen in bestemmingsplancapaciteit terug te brengen naar maximaal 100% woningbehoefte op basis van PRIMOS-cijfers. Deze afspraken zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst met provincie Overijssel.

Op 13 juli 2016 is de "Bestuursovereenkomst woonafspraken Hellendoorn" ondertekend. Hierin is afgesproken dat wij binnen een periode van 3 jaren (januari 2016 – januari 2019) de bestemmingsplancapaciteit terugbrengen naar 100% van de behoefte. De overeenkomst loopt ten einde. Sinds januari 2016 zijn er wel stappen gezet om de plancapaciteit terug te brengen. Zo is er onder andere capaciteit geschrappt in Haarle (Kappertskaamp) en zijn in diverse projecten minder woningen gebouwd dan juridisch toegestaan. Echter is dit nog niet voldoende.

De huidige stand betreft nog een forse overcapaciteit:

#### Stand van zaken per 1-1-2018:

Beschikbare harde plancapaciteit:	889
Woningvraag periode 2017-2026:	370 – 445
Vraag – aanbodverhouding:	205% – 250%

### Doelstelling:

Voldoen aan de gemaakte afspraken met de provincie Overijssel.

### Oplossing:

Het is duidelijk dat de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw, de woningbehoefte voor de periode 2017 – 2026 overschrijdt. Deze overprogrammering belemmert de ontwikkeling van woningbouwplannen in onze gemeente. Dit geldt niet alleen voor nieuwe initiatieven, maar ook plannen die zijn opgenomen in ons woningbouwprogramma in een bestemmingsplan met directe bouwtitel (harde plancapaciteit).

Onlangs is om deze reden, het bestemmingsplan voor de bouw van appartementen op de locatie Molenweg/Smidsweg onderuit gegaan bij de Raad van State, omdat de onderbouwing met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking niet goed was. De capaciteit ligt namelijk boven de behoefte. Er moet dus geschrappt worden.

\*18INT03126\*

(code voor postverwerking)

Voorgesteld wordt de reeds ingezette weg (raadsbesluit juli 2016 over woningbouw) tot het schrappen van de projecten Kruidenwijk Zuid fase 2 en 3 en Hellendoorn Noord fase 2 en 3, nu daadwerkelijk te vervolgen. Hiermee wordt de harde plancapaciteit terug gebracht met 483 woningen. Daardoor komt de capaciteit op circa 400 woningen en kan het capaciteitsprobleem worden opgelost. Er kan dan zelfs beperkte ruimte ontstaan voor gewenste plannen om goede ruimtelijke ordening mogelijk te maken en hiermee het huidige beleid uit te voeren. Deze capaciteit is hard nodig om bijvoorbeeld gewenste woningbouw op andere locaties mogelijk te maken.

Tot het schrappen van woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, met name het bestemmingsplan Hellendoorn Noord en het bestemmingsplan Kruidenwijk Zuid, besloot u reeds in juli 2016 (16INT01943). Dit besluit dient te worden gevolgd door concrete planologische maatregelen, waarbij dit besluit wordt geïmplementeerd. Daarom zullen op korte termijn de nodige acties moeten worden ondernomen, om het deprogrammeren in gang te zetten en de hiermee samenhangende risico's te beperken. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan voor Hellendoorn Noord fasen 2 en 3 en Kruidenwijk Zuid fasen 2 en 3 in procedure gebracht.

#### Vorbereidingsbesluit

Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Hellendoorn Noord in maart 2018 zijn de fasen 2 en 3 buiten de herziening gelaten en heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen. Een onderdeel van de te treffen planologische maatregelen, is het intrekken van het voorbereidingsbesluit van 27 maart 2018 (18INT00344).

Wij stellen voor:

1. In te stemmen met het terugbrengen van de planologische capaciteit van woningbouw in Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid;
2. Het college wordt opgedragen de risico's verbonden aan deprogrammeren, zoveel mogelijk te beperken;
3. Het voorbereidingsbesluit van 27 maart 2018 (18INT00344, kenmerk NL.IMRO.0163.VBHENOORD-VG01) in te trekken;
4. Na instemming, dit besluit uitgebreid te communiceren.

#### **Burger en overheidsparticipatie:**

--

#### **Communicatie:**

Dit raadsbesluit zal bekend worden gemaakt via diverse kanalen om zo breed mogelijk bereik te krijgen.

#### **Effecten meten:**

Plan capaciteit is te berekenen.

#### **Planning:**

- Na het raadsbesluit wordt over dit besluit gecommuniceerd.
- Het ontwerpbestemmingsplan voor Hellendoorn Noord fasen 2 en 3 en Kruidenwijk Zuid fasen 2 en 3 in procedure brengen.

#### **Concept Besluit:**

1. In te stemmen met het terugbrengen van de planologische capaciteit van woningbouw in Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid;
2. Het college wordt opgedragen de risico's verbonden aan deprogrammeren, zoveel mogelijk te beperken;
3. Het voorbereidingsbesluit van 27 maart 2018 (18INT00344) in te trekken;
4. Na instemming, dit besluit uitgebreid te communiceren.

Nijverdal, 20 november 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

Nr. 18INT03126

Nijverdal, 18 december 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

mevr. drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA

**Bijlagen:**

--