

# AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 6-10-2014
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ14.0398
Adviseur	: M. Peters MP/218	Doc.nr. : BW14.0609
Medeadviseur(s)	: PB Zwiers en A Schulp	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Volkshuisvesting	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: overprogrammeren woningbouwprogramma	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om: <ol style="list-style-type: none"><li>1. te gaan overprogrammeren met maximaal 10% van het woningbouwprogramma;</li><li>2. beter te gaan sturen op kwalitatieve woningbouwplannen;</li><li>3. Na een jaar evalueren om te beoordelen of de netto toename van het aantal woningen de 100% niet overschrijdt.</li></ol>		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
11-11-2014	<i>Conform advies</i>  <i>drs. E.V. Schmitz</i> <i>secretaris</i>	Raad: t.k.n.  OR:

## Inleiding

Binnen de Regio Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt op het gebied van woningbouw. Deze afspraken worden vastgelegd in het kwalitatief woningbouw programma (KWP). Per periode wordt een nieuw KWP vastgesteld. Voor de periode 2010-2019 is het KWP3 van toepassing. In de gehele regio mogen in deze periode maximaal 8500 woningen worden gerealiseerd waarvan 510 in Brummen. Omdat Brummen over een grote overcapaciteit beschikte heeft de provincie Gelderland op 19 november 2012 per brief aangegeven dat Brummen maximaal 510 woningen mag realiseren binnen de periode van het KWP3. Dus zonder de gebruikelijke overcapaciteit van 30%, omdat Brummen deze feitelijk al planologisch heeft vastgelegd in de bestemmingsplannen van Lombok en Elzenbos.

Naar aanleiding van deze brief heeft u op 12 februari 2013 ingestemd met het herijkte woningbouwprogramma, zijn projecten als onomkeerbaar benoemd en zijn voor nieuwe initiatieven kwaliteitscriteria geformuleerd. De raad heeft dit besluit op 30 mei 2013 bekrachtigd. Tevens heeft de raad, naar aanleiding van zienswijzen van de provincie op bestemmingsplannen, op 23 januari 2014 uitgesproken dat zij positief staan om de structuurvisie 'Ligt op Groen' ten aanzien van het onderdeel wonen te herzien om onze uitbreidingsplannen qua woningbouwprogramma naar '0' terug te brengen.

Initiatieven zijn nadien weer opgepakt en er zijn nieuwe principebesluiten genomen met al gevolg dat ons woningbouwprogramma volledig benut is. Binnen het KWP3 zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheid om te kunnen over programmeren. Dit mag, tot een maximum van 30%. Voor Brummen betekent dit dat er

geprogrammeerd mag worden tot maximaal 665 woningen. Deze woningen mogen echter niet allemaal gerealiseerd worden. Onder de streep mag niet meer dan 100% = 510 woningen netto worden toegevoegd in de KWP3 periode.

## Argumenten

### *1.1 wij een ambitie hebben voor de centra*

In het bestuursprogramma hebben wij een ambitie opgenomen voor de centra. Samen met de inwoners en partijen willen wij het centrumplan van Brummen aanpakken en zorgen voor meer dynamiek in het centrum. De focus ligt daarbij primair op het faciliteren van een goede oplossing voor de brandlocatie aan de Ambachtstraat. Ook komen de mogelijkheden voor een herontwikkeling van het Graaf van Limburg Stirumplein in beeld (braakliggend terrein / Wilhelminaschool). Voor Eerbeek geldt dat naast het faciliteren van de industrie een goed functionerend centrum ook belangrijk is voor de leefbaarheid van de kern. Voor beide centra kan het wenselijk zijn om met woningbouw een boost aan het centrum te geven. Naast de centra komt vastgoed vrij, bijvoorbeeld een Michaelshoeve, ook voor dit soort initiatieven zou woningbouw een alternatief kunnen zijn. Hiervoor moet dan wel ruimte zijn om te schuiven in het woningbouwprogramma.

### *1.2 kwaliteitsplannen opgepakt kunnen worden*

Zoals hierboven aangegeven mag niet meer dan 100% van het woningbouwprogramma daadwerkelijk gerealiseerd worden. Het overprogrammeren dient dan ook alleen aangewend te worden om te komen tot herontwikkeling van locaties die leidt tot een ruimtelijke, economische of maatschappelijke meerwaarde passend in de Ladder voor duurzame verstedelijking (rijksbeleid- regelgeving Bro). Zonder deze ladder hier in detail te kunnen toelichten, zijn de belangrijkste principes 'van binnen naar buiten' en 'hergebruik van bestaand voor nieuw'.

### *1.3 er is meestal sprake van natuurlijke planuitval of vertraging*

De praktijk heeft geleerd dat er altijd enige uitval en vertraging in plannen plaatsvindt. Om toch aan de gewenste nieuwbouwproductie te komen, kan er voor gekozen worden om te gaan over programmeren. Door het over programmeren kan gauw geschakeld worden in plannen als blijkt dat er vertraging op treedt. Vertraging kan ontstaan doordat er bijvoorbeeld extra onderzoek uitgevoerd moet worden. Ook kan het voorkomen dat plannen gefaseerd uitgevoerd gaan worden. Hierdoor ontstaat er binnen de KWP periode ook ruimte om te schuiven en kunnen de contingents anders ingezet worden.

### *1.4 de woningbouwproductie gaat door*

Door over programmeren kan geschoven worden binnen projecten. Hierdoor blijft de nieuwbouwproductie doorgaan waardoor niet alle plannen tegelijk op de markt komen maar er een constante stroom van aanbod blijft bestaan.

### *1.5 met het aantal van 10% blijft het risico beperkt*

Geadviseerd wordt om maximaal 10% te over programmeren. Zoals hierboven aangegeven mag uiteindelijk het aantal van 510 woningen (KWP3 periode) niet overschreden worden. Het over programmeren moet dan ook beperkt blijven. Bij een te groot programma worden wellicht verwachtingen geschept bij ontwikkelende partijen die achter af niet haalbaar blijken te zijn.

## *2 Woningbouwaantallen soms onnodig gereserveerd blijven*

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven wordt een "principe-uitspraak" gedaan. Op basis van deze uitspraak wordt een woning opgenomen in het woningbouwprogramma. Aan principe- uitspraken die genomen zijn vanaf mei 2013 is de voorwaarde gekoppeld dat er binnen 1 jaar na het nemen van een principebesluit er een goedgekeurd ontwerpbestemmingsplan ingediend moet zijn. Indien dit niet gebeurt binnen 1 jaar, dan vervalt het principebesluit en vloeien de woningen weer terug in het woningbouwprogramma voor andere initiatieven. Als extra sturing op de daadwerkelijke realisatie van de woningbouwplannen wordt een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om het bestemmingsplan weer aan te passen indien de woningen niet binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd. De woonbestemming wordt dan verwijderd en ook dan vloeien de woningen weer terug in het programma.

### *3 er geen overschrijding van ons regionale woningbouwprogramma mag plaatsvinden*

Na een periode overprogrammeren kan deze werkwijze geëvalueerd worden. Welke plannen zijn uitgevallen, blijven we qua woningbouwproductie op maximaal 100%? Dan kan besloten worden of het overprogrammeren een succes is.

## **Kanttekeningen**

De overcapaciteit zoals aangegeven per brief door de Provincie Gelderland is feitelijk nog aanwezig. Op dit moment zijn er nog geen bestemmingsplannen in procedure gebracht waarbij voor de locaties Elzenbos en Lombok de overcapaciteit wordt weggenomen. Met het overprogrammeren van 10% wordt een voorschot genomen op deze situatie. Feitelijk wordt de aanwezige overcapaciteit met nog eens 10% vergroot.

Keuzes moeten maken en plannen die in voorbereiding genomen zijn moeten schrappen: wanneer er geen natuurlijke uitval is van projecten, dan zullen keuzes gemaakt moeten worden om te voorkomen dat er netto teveel woningen toegevoegd worden

Ook dient voorkomen te worden dat het programma op voorhand gevuld wordt met projecten uit het verleden. Hierdoor is er geen ruimte voor sturing meer en vernieuwing. Gelet op de hardheid van een groot deel van de plannen zal dit een moeilijke opgave zijn. De huidige periode loopt tot en met 2019. Er wordt al gewerkt aan de actualisatie van het KWP3. De provincie heeft reeds verkenningen gedaan en een eerste inschatting van de aantallen netto toe te voegen woningen (2015-2025) voor de regio Stedendriehoek wordt geschat op 7500. Door het programma nu al te vullen kan in de toekomst wellicht niet meer ingespeeld worden op urgente huisvestingszaken of speciale doelgroepen.

## **Burgerparticipatie**

NVT

## **Advies adviesorganen**

Overleg met de provincie is wenselijk.

## **Communicatie**

Richting ontwikkelende partijen dient goed gecommuniceerd te worden dat er sprake is van over programmeren.

## **Financiële toelichting**

NVT

## **Juridische grondslag**

NVT

## **Inkoop en aanbesteding**

NVT

## **Uitvoering**

NVT

## **Stukken ter vaststelling**

1.

## **Bijlage(n) ter informatie**

1. Brief provincie 12.008516
2. Adviesnota en Raadsbesluit: BW13.0031 RB13.005