

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV13.005
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening, Financiën
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Herijking woningbouwprogramma

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 12 februari 2013

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Het woningbouwprogramma op basis van het kwalitatief woningbouwprogramma 3 (KWP3) te herijken en waar mogelijk bij te sturen naar 510 toe te voegen woningen tot 2020;
2. Woningbouwplannen waarvoor op 1 januari 2013 reeds een ontwerpbesluit is genomen te definiëren als 'onomkeerbaar' en deze op te nemen in het woningbouwprogramma;
3. Woningbouwplannen waaraan op 1 januari 2013 al geruime tijd gewerkt wordt maar waarvoor nog geen ontwerpbesluit is genomen op basis van gewekt vertrouwen te definiëren als 'onomkeerbaar' en deze op te nemen in het woningbouwprogramma met als ontbindende voorwaarde dat binnen 1 jaar na dit besluit een ontwerpbestemmingsplan in procedure moet zijn gebracht;
4. De volgende kwaliteitscriteria te hanteren op basis waarvan nieuwe woningbouwverzoeken worden toegekend tot het maximum van 510 woningen voor de KWP3 periode is bereikt.
 - a. Inbreiding gaat voor uitbreiding
 - b. Herstructurering van bebouwde (binnenstedelijke) locaties
 - c. Functieverandering in het buitengebied
 - d. Benutten wijzigingsbevoegdheden in vastgestelde bestemmingsplannen
 - e. Kleinschalige (binnenstedelijke) inbreidingsplannen
5. Kennis te nemen van de wijze waarop het college de onderhandelingen met marktpartijen voortzet zoals verwoord in de niet openbare bijlage
6. Het besluit van het college van 12 februari 2013, waarbij geheimhouding is opgelegd ten aanzien van de bijlage "Gemeentelijke input onderhandelingen" met registratienummer INT13.0122 te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.
7. Geheimhouding van grond van artikel 25, eerste lid, van de Gemeentewet op te leggen ten aanzien van het besprokene over de stukken bedoeld in beslispunt 6.

Inleiding

In december 2011 heeft uw raad ingestemd met het voorlopig woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019. Dit voorlopig woningbouwprogramma was gebaseerd op 665 te bouwen woningen tot 2020. 510 woningen op basis van de beschikbare woningbouwprognoses met daarbij een gebruikelijke overprogrammering van 30% in het geval er plannen afvallen.

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. De Regio Stedendriehoek mag binnen deze periode 8500 woningen bouwen. Op basis van woningmarktprognoses heeft de regio een onderlinge verdeling gemaakt. Voor Brummen komt dit neer op 510 te bouwen woningen binnen deze periode. Hiermee worden de afspraken uit de Bestuurlijke Carrousel geformaliseerd.

Op 19 november 2012 heeft de provincie Gelderland 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. In dit voorstel wordt voorgesteld het woningbouwprogramma te herijken op maxi-

maal 510 woningen. Hiervoor zijn een aantal kwaliteitscriteria geformuleerd. Ook wordt inzicht gegeven in de mogelijke (financiële) consequenties van dit advies.

Argumenten

1.1 Herijken woningbouwprogramma tot maximaal 510 woningen is noodzakelijk

De provincie Gelderland en de Regio Stedendriehoek hebben binnen het KWP3 afspraken gemaakt over waar in de regio woningen toegevoegd kunnen worden. In totaal mag de regio 8500 woningen in de periode 2010-2019 bouwen. Al deze nog te bouwen woningen zijn per gemeente verdeeld. Voor Brummen zijn dit 510 te bouwen woningen.

Op dit moment heeft Brummen een harde plancapaciteit van ruim 1100 woningen in bestemmingsplannen. Daarnaast heeft Brummen op een aantal plekken de ambitie om woningen te bouwen waarvoor nog geen harde plancapaciteit bestaat. In het woningbouwprogramma wordt uitgesproken welke projecten/woningen in deze KWP periode prioriteit krijgen en welke niet.

1.2 Het nieuwe woningbouwprogramma moet worden opgenomen in de MPG

De meerjaren prognose grondexploitatieplannen (MPG) moet op basis van het nieuwe woningbouwprogramma worden bijgesteld.

2.1 Definitie 'onomkeerbaar' herijken

In de Woonvisie en het bijbehorende collegebesluit van 21 februari 2012 heeft u een definitie gegeven aan "onomkeerbare" plannen. Nu het woningbouwprogramma voor herijking voorligt is een herbevestiging van de definitie "onomkeerbaar" wenselijk.

Voorgesteld wordt om de volgende woningen als onomkeerbaar aan te merken en derhalve in het woningbouwprogramma op te nemen.

- Alle woningen die vanaf 2010 daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Het betreft hier met name de opgeleverde woningen in de eerste fasen van de Elzenbos en Lombok. (totaal 301 woningen)
- Alle in aanbouw zijnde woningen;
- Alle vergunde, maar nog niet gerealiseerde woningen;
- Woningen in onherroepelijke bestemmingsplannen (exclusief Lombok en Elzenbos)
- Alle woningen waarvoor inmiddels een ontwerpbesluit genomen is.

Bovenstaande categorie van woningen (totaal 370 woningen) worden als onomkeerbaar aangemerkt en opgenomen in het woningbouwprogramma. Na aftrek van bovenstaande categorieën rest er nog een aantal van 140 nog "vrij" te programmeren woningen ($510 - 370 = 140$)

3. Een aantal woningbouwplannen wordt op basis van gewekt vertrouwen als onomkeerbaar aangemerkt

Voor een aantal plannen heeft het college positieve "principe-uitspraken" gedaan. Veelal is aan deze plannen onder voorbehoud van een goede ruimtelijke onderbouwing (en dus passend binnen het KWP) verder gewerkt.

Op basis van het gewekte vertrouwen wordt voorgesteld deze plannen op te nemen in het woningbouwprogramma. Als voorwaarde wordt opgelegd dat initiatiefnemers 1 jaar de tijd krijgen om een ontwerp(bestemming)plan in te dienen. Indien dit niet tijdig wordt ontvangen vervalt de principe-uitspraak van het college en wordt een ander initiatief in het woningbouwprogramma opgenomen. Alle initiatiefnemers ontvangen hierover een brief.

In totaal gaat het hier om 60 woningen.

4. Er wordt gekozen voor maximale ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe woningbouwverzoeken of verzoeken die al bekend zijn, maar waarover nog geen principe uitspraak is gedaan worden op basis van kwaliteitscriteria beoordeeld.

Na aftrek van de reeds gebouwde woningen, de onomkeerbare woningen en de woningen die op basis van gewekt vertrouwen opgenomen worden, blijft voor deze laatste categorie een aantal van maximaal 80 woningen beschikbaar.

Het basisprincipe is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit past binnen landelijk en provinciaal beleid om waar mogelijk alleen in bestaand stedelijk gebied te bouwen. De kernen Empe, Hall, Oeken en Leuvenheim vallen ook onder bestaand stedelijk gebied en worden daarmee gelijk gesteld aan de kernen Brummen en Eerbeek. Een nieuw verzoek moet passen binnen het basisprincipe en aan één of meerdere van de volgende ruimtelijke criteria voldoen om in het woningbouwprogramma te worden opgenomen.

- Bouwen van woning(en) ten behoeve van herstructurering van bebouwde (binnenstedelijke) locaties;

- Bouwen van woning(en) ten behoeve van functieverandering;
- Bouwen van woning(en) op binnenstedelijk onbebouwde locaties mits dit leidt tot een logische afronding cq vervolmaking van een stedenbouwkundige structuur (ruimtelijke kansen);
- Bouwen van woning(en) op basis van bestaande wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen (u heeft immers al een ruimtelijke afweging bij het vaststellen van het bestemmingsplan gemaakt).

Prioriteit

Het centrumplan van Eerbeek betreft een herstructureringsopgave en voldoet daarmee aan bovenstaande criteria. Indien uitgegaan wordt van start bouw in 2015 met een realistisch bouwtempo van gemiddeld 15 woningen per jaar worden voor het centrumplan Eerbeek 75 woningen tot en met 2019 gereserveerd. Dit bouwtempo wordt in overleg met de ontwikkelaar verder geconcretiseerd.

Er worden binnen de KWP3 periode 11 woningen gesloopt. Deze woningen kunnen elders in de gemeente toegevoegd worden.

De overige woningen (totaal 16) kunnen dan gebruikt worden voor ruimtelijke kansen in het buitengebied of elders in de kernen. Voor deze nieuwe initiatieven wordt een fatale termijn opgenomen. 1 jaar na het nemen van een principebesluit dient er een ontwerpbestemmingsplan ingediend te worden, anders vervalt het principebesluit en kan aan een ander initiatief medewerking verleend worden.

De uitbreidingswijken Lombok en Elzenbos voldoen niet aan het basisprincipe van inbreiding voor uitbreiding. Hiervoor worden in het woningbouwprogramma geen aantallen opgenomen.

5. Kennis nemen van de input voor de onderhandelingen met de marktpartijen zoals verwoord in vertrouwelijke bijlage.

Zie vertrouwelijke bijlage

6.1. Naleving Gemeentewet

Door voor te stellen om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen voldoen we aan de Gemeentewet.

6.2. Financiële en economische belangen waarborgen

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over de stukken is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente (en mogelijk andere partijen) te waarborgen ex artikel 10, lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

6.3. Voorkomen van onevenredige bevoordeling/benadeling

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over die stukken is ook noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling van de gemeente (en mogelijk andere partijen) en/of derden ontstaat.

Kanttekeningen

Het voorliggende woningbouwprogramma is een beleidsstreven. Er is geen rekening gehouden met bestaande harde plancapaciteit vastgelegd in bestemmingsplannen. Er is geen rekening gehouden met in privaatrechtelijke overeenkomsten vastgelegde afspraken.

Het eenzijdig verminderen van harde plancapaciteit, hetgeen niet de intentie van de gemeente Brummen is, of het schenden van privaatrechtelijke afspraken kan financiële consequenties hebben. Op basis van onderhandelingen met marktpartijen wordt gestreefd om waar mogelijk aan het woningbouwprogramma te voldoen.

Communicatie

Alle initiatiefnemers van een plan waarvoor een principebesluit is genomen krijgen schriftelijk bericht van uw besluit met indien van toepassing een termijn van 1 jaar om met een ontwerp(bestemmings)plan te komen.

Financiële toelichting

Op basis van de uitkomst van de onderhandelingen met marktpartijen worden de MPG bijgesteld.

Stukken ter vaststelling:

1. Woningbouwprogramma 2013 met registratienummer INT13.0123 (KWP3)
2. Gemeentelijke input onderhandelingen met registratienummer INT13.0122 (**VERTROUWELIJK**)

Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW13.0031 van 12 februari 2013 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB13.005

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester