

Interne memo

Z.19524/INT.07020

Aan : leden van de gemeenteraad gemeente Haren
Van : college van burgemeester en wethouders
Betreft : beantwoording raadsvragen commissievergadering 14-05-2018 m.b.t.
vaststelling Regionaal Woondocument
Datum : 17 mei 2018

Inleiding

In de commissie vergadering van 14 mei 2018 zijn bij de behandeling van agendapunt 6 'Vaststelling woondocument en jaarstukken 2018 Regio Groningen-Assen' een aantal vragen gesteld t.a.v. de vaststelling van het Regionaal Woondocument. Hieronder reageren wij op hetgeen is besproken.

Algemeen en vooraf

Hetgeen bij de bespreking aan de orde is geweest, kan worden gesplitst in twee onderdelen. Ten eerste zijn er een aantal concrete vragen gesteld. Daarnaast zijn er zorgen geuit over hetgeen met name in de bijlage van het Regionaal Woondocument wordt gesteld over de realisatie van extra woningbouw o.a. in de gemeente Haren en de wijze waarop hieraan invulling gegeven zou kunnen worden. Deze zorgen hadden o.a. betrekking op de bescherming van het buitengebied / de groene long, gewenste verscheidenheid in woontypologieën, bescherming waardevolle open ruimte in de dorpen e.a. Dit laatste geeft aanleiding om in algemene zin in een brief aan de Regio Groningen-Assen aan te geven dat de gemeente Haren nadere voorwaarden en kaders wenst te kunnen stellen aan de mogelijke woningbouw.

In deze memo geven wij antwoord op de vragen. Daarnaast is als bijlage een concept brief toegevoegd die na instemming van de gemeenteraad zou kunnen worden verzonden aan de Regio Groningen-Assen.

De Regio Groningen-Assen zelf reageert als volgt op de aangegeven zorgen: "Het Regionaal Woondocument bundelt het instemmingsmodel uit 2012, de uitvoeringspraktijk van deze afspraken en de tussentijdse aanpassingen samen in één document, waaronder de woningbouwanalyse van KAW/Weusthuis.

De afspraken over het instemmingsmodel uit 2012 beperken zich tot afspraken over woningbouwaantal en typen locaties ('centrum stedelijk, excellent, etc'). De regionale woningbouwafspraken gaan niet over de ruimtelijke afwegingen. Dit is aan de deelnemers, de gemeenten, zelf. Gemeenten zijn vrij binnen de bestaande bebouwde kom (en hun maximum aantal) plannen toe te voegen of te wijzigen.

Het Regionaal Woondocument dient te worden vastgesteld op grond van de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen (artikel 2.15.1). Deze stelt dat gemeenten een regionale woonvisie dienen op te stellen. Door de provincie Groningen is aangegeven dat het onderzoek van KAW/Weusthuis en de vertaling hiervan in een Regionaal Woondocument hieraan voldoet. Het Regionaal Woondocument vormt het kader voor wooncontingenten. De aantallen verplichten niet tot bouw, maar vormen een leidraad. Ook voor het opstellen van een woonvisie. Afwijken van het kader kan alleen in de gezamenlijkheid van de Regio.

In het onderzoek van KAW/Weusthuis wordt onder andere ingegaan op de verwachte behoefte (naar woonmilieu en aantal) woningen in de Regio Groningen-Assen. Het is aan de deelnemer zelf om een afweging te maken in de vertaling van de onderzoeksresultaten naar het uiteindelijke aantal woningen, het woonmilieu en de ruimtelijke vertaling hiervan."

Aanpassing besluitvorming

Het raadsvoorstel gaat uit van de vaststelling van het Regionaal Woondocument (voor zover dit de gemeente Haren betreft) als een regionale woonvisie en een uitwerking daarvan in (een actualisatie van) de gemeentelijke Woonvisie. Voorafgaand aan de uitwerking is, vanwege de in het Regionaal Woondocument aangegeven verwachte extra woningbouwbehoefte, een inventarisatie gestart van de feitelijke mogelijkheden voor woningbouw. Op basis van de inventarisatie zou dan in de gemeentelijke Woonvisie invulling gegeven kunnen worden aan het gevraagde aanvullende beleid en zouden kaders gesteld kunnen worden aan de eventuele aanvullende woningbouw.

Vanwege de mogelijke herindeling zal er wellicht geen gemeentelijke Woonvisie komen en is het logischer om op basis van de inventarisatie kaders en voorwaarden te stellen die verwerkt kunnen worden in het bestuursakkoord (/ het overdrachtsdocument). De voorgestelde brief aan de Regio G-A neemt hier alvast een voorschot op. De in de commissievergadering genoemde zorgpunten kunnen worden verwerkt in de nog nader te bepalen kaders en voorwaarden. Om deze keuze ook te verankeren in de besluitvorming is het concept raadsbesluit aangepast. Een aangepast concept raadsbesluit is als bijlage toegevoegd aan deze memo

Vragen

In het raadsvoorstel wordt gesproken 1500-1750 woningen; Blz. 26 / 27 van het Regionaal Woondocument spreekt over andere (veel lagere) getallen. Wat is correct? Daarnaast wordt in de tabel op blz. 27 gesproken over 431 woningen 'vast in bestemmingsplan'; wat wordt hiermee bedoeld ?

De 1500 tot 1750 extra woningen waarover in het raadsvoorstel wordt gesproken is een optelling vanuit het in het raadsvoorstel opgenomen figuur 7 (kopie figuur 7 Regionaal Woondocument):

- 500-750 extra woningen (tekort) in excellente milieu (vanuit zowel de lokale behoefte als vraag vanuit gemeente Groningen) (= gele deel)
- + 1000 substitutie (verschil in de match van plannen en woonvraag) in diverse woonmilieus 'om de stad' (oranje deel).

Dit is een totaal voor de zuidwestelijke gemeenten.

Het kader op blz. 26 gaat in op alleen het tekort van 500 woningen in het excellente milieu (gele deel figuur 7). De zinssnede over het Harense bouwprogramma gaat (alleen) over de lokale behoefte en volgens het *gemiddelde* scenario.

In de tabel op blz. 27 is de (totale aanvullende) woningbehoefte verdeeld over de vijf zuidwestelijke gemeenten. Het onderste deel van deze tabel geeft de totale behoefte gemiddeld en hoog voor Haren. De 'uitbreidingsbehoefte hoog' (1360) staat voor de behoefte uitgaande van de extra vraag hierboven. De peildatum van deze tabel is 2017! Het netto programma (602) is het aantal wat door ons is gepland (peildatum 2017 !) en 431 daarvan lag op dat moment (2017) vast in bestemmingsplannen (kon dus al worden gebouwd / waren geen procedures meer voor nodig).

Op welke bouwplannen wordt gedoeld bij de 431 'vast in bestemmingsplan'?

Per 1 januari 2017:

- DHE-gebied;
 - o deelgebieden 5 en 6: 271
 - o deelgebied 3: 2
- de Meihorst: 15

- Oosterhaar (Spoor tot Steeg):	119
- Beukenlaan Glimmen:	8
- Kerkstraat 21 Haren:	7
- Waardeel:	6
- Helders werf:	3

In tabel 1 (blz. 8 Regionaal Woondocument) wordt gesproken over een daling van het inwoneraantal; waar komen deze aantallen vandaan, in hoeverre kloppen deze gegevens met een tekort aan woningen en zijn deze getallen niet verouderd?

Tabel 1 bevat de bevolkingsontwikkelingsscenario's per gemeente tot 2030. Als bron wordt aangegeven het onderzoek van Companen van 2015. Er worden groei gegevens gegeven in een hoog en een laag scenario, de genoemde daling heeft betrekking op het lage scenario. Op grond van uitkomsten van de woningmarktanalyse (2017) mag (kennelijk) aangenomen worden dat het hogere scenario meer aansluit op de verwachting. Daarnaast wordt in de titel van Tabel 1 expliciet benoemd dat de getallen in de tabel 'zonder correctie substitutie naar regio'. Ook daardoor zal de werkelijkheid afwijken van de inwoneraantallen in de tabel.

Waar staat de criteria 'excellent' voor (in verhouding tot de kavelgrootte; gaan bij herindeling daarvoor stadse criteria gelden)?

De omschrijving van 'excellent wonen' komt uit het woonbehoefteonderzoek van Companen. Excellent woonmilieu betekent: Hoogwaardig wonen in een hoogwaardige omgeving, met een bijpassend imago.