

RAADSVOORSTEL

Datum:

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen Woonvisie 2016+.

Voorgesteld raadsbesluit:

Vaststelling Woonvisie 2016+

Samenvatting van het voorstel

De Woonvisie 2016+ is opgesteld om het woonbeleid in de gemeente voor de komende jaren vorm te geven. Deze woonvisie wordt uw raad ter vaststelling aangeboden.

Aanleiding voor dit voorstel

De in 2010 vastgestelde gemeentelijke Woonvisie liep eind 2014 af. Voor de daarop volgende periode dient de gemeente wederom te beschikken over een woonvisie. Naast het beschikken over een actueel woonbeleid, is een actuele visie ook vereist om provinciale medewerking te krijgen voor de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen voor wonen. Het hebben van een gemeentelijke Woonvisie is in de Provinciale Omgevingsverordening verplicht gesteld.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

De nieuwe gemeentelijke woonvisie, waarin zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin kaders worden gesteld ten aanzien van het beleidsveld wonen, bevat een uitnodiging aan de inwoners en stakeholders om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen. De visie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar, met een doorkijk voor nog eens 5 jaar. Hierbij staat de vraag, hoe we de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kunnen versterken, voorop en wordt ingezet op kwaliteit, vitaliteit en betaalbaarheid.

Argumentatie

De Woonvisie 2016+ is voorzien van een woningbouwprogramma. Hierin is rekening gehouden met de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in januari van dit jaar zijn gemaakt. Conform de regionale woonafspraken is voor de huishoudensontwikkeling de zogeheten Primos prognose 2013 aangehouden, hetgeen een toevoeging van 500 woningen voor de komende 10 jaar betekent. Hierbij is uitgegaan van een migratiesaldo = nul, wat moet worden gelezen als het bouwen voor de eigen lokale behoefte.

In regionaal verband wordt nog onderzocht hoe om te gaan met de opvolgende PRIMOS berekeningen (2016 en volgende).

Bij de verdeling over de kernen is rekening gehouden met de leeftijdsopbouw van de kernen én de feitelijke gang van zaken dat (een deel van de) ouderen (uiteindelijk) wil(len) gaan wonen in de kern Tubbergen.

Dit bouwprogramma is het kwantitatieve kader als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad.

In kwalitatieve zin wordt in de visie een antwoord gegeven op de wijze waarop de woonaantrekkelijkheid van de gemeente moet worden versterkt en is aandacht besteed aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, extramuralisering en duurzaam wonen (waaronder ook valt het geschikt zijn voor bewoning voor alle leeftijden).

Het gaat hier niet alleen om de kwaliteit van de nieuw toe te voegen woningen, maar ook die van de bestaande voorraad.

Teneinde woningbouwontwikkeling voor de juiste doelgroep te realiseren, is in de visie opgenomen dat concrete bouwplannen gepaard dienen te gaan met het aantonen van de concrete behoefte voor

deze plannen. Daarnaast is als één van de uitvoeringsacties opgenomen dat er een richtingennotitie zal worden opgesteld waarin per kern de bandbreedte zal worden bepaald welk type woningen aan de woningvoorraad dient te worden toegevoegd.

De afgelopen jaren is de zogenoemde 90% regeling toegepast conform een door uw raad in het verleden aangenomen amendement. De bedoeling van de 90% regeling was te voorkomen dat in kernen op meerdere plekken woningbouwplannen in ontwikkeling zouden worden genomen, waardoor er een grotere kans is op nieuwbouwplannen die niet of pas na lange tijd volgebouwd worden. Aangezien woningbouwplannen niet alleen 1 woonkwaliteit, maar ook meerdere kwaliteiten kunnen bevatten, kan het in ontwikkeling nemen van een volgend bestemmingsplan lastig te motiveren zijn. Hierdoor kan de voortgang in de woningbouwontwikkeling gefrustreerd worden; dat is niet de bedoeling van de regeling.

Nu in de Woonvisie 2016+ een woningbouwprogramma is opgenomen dat in lijn is met de nieuwe regionale woonafspraken en men aan de voorkant zwaar moet inzetten op het aantonen van de concrete behoefte, sluiten bouwplannen beter op elkaar aan. Het toepassen van de 90% regel is in die zin niet meer nodig.

Deze visie sluit aan op hetgeen in het coalitieakkoord is opgenomen ten aanzien van “wonen”.

Externe communicatie

De werkwijze voor het opstellen van de nieuwe concept woonvisie is interactief te noemen. Dit past binnen het uitgangspunt van het coalitieakkoord waarin samenwerking met onder andere maatschappelijke partners een van de speerpunten is.

Er is een werkgroep ingesteld, bestaande vertegenwoordigers van de gemeente en de Woningstichting Tubbergen, die zich bezig heeft gehouden met de inhoud van de nieuwe visie. Er is gestart met een gedachten-wisseling met een klankbordgroep uit uw raad over de beleidsaccenten.

Eind 2014 zijn bijeenkomsten georganiseerd met stakeholders op het gebied van wonen. Met deze groep is in mei jl. het definitieve concept besproken. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met alle doelgroepen.

De uit deze interactieve overleggen verkregen informatie is verwerkt in het concept dat u nu wordt aangereikt.

Uitvoering

Nadat uw raad de Woonvisie 2016+ heeft vastgesteld, vormt deze het kader bij de ontwikkeling van het wonen. Realisatie van woningbouwplannen zullen worden getoetst aan hetgeen in kwalitatieve en kwantitatieve zin in de Woonvisie 2016+ is opgenomen en aan de als uitvoeringsactie op te stellen richtingennotitie.

Regionale Woonvisie, woningbouwafspraken en Ladder voor duurzame verstedelijking

Nadat in de 2^e helft van 2014 een start was gemaakt met de werkzaamheden om te komen tot een nieuwe woonvisie, moest pas op de plaats worden gemaakt in afwachting van het tot stand komen van de Regionale Woonvisie Twente en de woningbouwafspraken. Deze zijn de basis voor het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie. De regionale afspraken met betrekking tot de omvang van het woningbouwprogramma zijn verwerkt in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor is al opgemerkt dat in de Woonvisie 2016+ tevens is opgenomen dat de concrete behoefte van de specifieke bouwplannen aangetoond dient te zijn.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt op welke wijze de monitoring zal plaatsvinden.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Ook in de gemeente Dinkelland is momenteel een nieuwe Woonvisie in voorbereiding. De procesgang is vrijwel gelijk geweest en er is getracht het concept zoveel mogelijk te uniformeren.

Bijlagen

I16.046017. Woonvisie 2016+.

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. G.B.J. Mensink

mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium op 13 juni 2016		
Besluit presidium:	<input checked="" type="radio"/>	om advies naar cie. R. en E.
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering cie. R. en E. op 27 juni 2016		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies akkoord te gaan met het voorstel
	<input type="radio"/>	advies het voorstel af te wijzen
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		Paraaf van de Commissiegriffier:

RAADSBESLUIT

Datum:

Nummer:

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2016, nr.;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 27 juni 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet.

B E S L U I T:

de Woonvisie 2016+ vast te stellen, overeenkomstig de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte ontwerp-nota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 juli 2016,

De gemeenteraad van Tubbergen,
de raadsgriffier

de voorzitter

{HEL GAL}
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

{MERYNS}
mr. M.K.M. Stegers