

# Structuurvisie herprogrammering woningbouw

Gemeente Hardenberg



# Structuurvisie herprogrammering woningbouw

**Gemeente Hardenberg**

Rapportnummer: 213x00456.088020\_5

IMRO nr. NL.IMRO.0160.0000SV00003-VG

Datum: 5 oktober 2017

Vastgesteld: 12 december 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Sandra Hoogenkamp

Projectteam BRO: Job van Schuppen, Piet Zuidhof

Trefwoorden: Structuurvisie, woningbouw, herprogrammering,  
Hardenberg

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Status	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	7
<b>3. BEOORDELINGSMETHODIEK</b>	<b>10</b>
3.1 Toetsingskader	10
3.2 Toelichting	11
3.2.1 Criteria lange termijn doelen	11
3.2.2 Criteria korte termijn afzetbaarheid	12
<b>4. HERPROGRAMMERING</b>	<b>13</b>
4.1 Herprogrammering kwadrant 0 en kwadrant 4 (499 woningen)	13
4.2 Herprogrammering per kern en locatie	14
4.2.1 Gemeentelijke plannen	15
4.2.2 Particuliere plannen	17
4.3 Eindconclusie herprogrammering	20
<b>5. UITVOERING</b>	<b>23</b>
5.1 Instrumenten	23
5.2 Strategie	24
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Toekomststrategie voor woningbouwplannen	
Bijlage 2: Overzichtskaart	

# 1. INLEIDING

Voor u ligt de gemeentelijke *Structuurvisie herprogrammering woningbouw*. Hierin zijn 9 locaties opgenomen waarvan de gemeente Hardenberg de bestaande woningbouwplannen gaat herprogrammeren. Dit betekent dat (een deel van) de voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen wordt geschrapt. Waar nodig zal onderzocht worden of voor locaties een alternatieve aanwending van de gronden moet worden gevonden. Deze zogenaamde ‘ijskast-regeling’, waarbij de woningbouwcapaciteit uit de markt wordt genomen door ‘tijdelijk’ een andere functie aan de woningbouwgronden te geven, vraagt in het kader van de woningbouwprogrammering om afstemming met de provincie.

De keuze voor de 9 locaties is gebaseerd op het onderzoek “Toekomststrategie voor woningbouwplannen” (Companen, december 2016, zie bijlage 1). In dit onderzoek zijn alle woningbouwplannen<sup>1</sup> in de gemeente Hardenberg getoetst en beoordeeld op:

1. Hun bijdrage aan de lange-termijnambities uit de gemeentelijke woonvisie;
2. De korte termijn afzetbaarheid en planningshorizon.

Uitkomst van deze toets is een kwantitatieve herprogrammering van woningbouwplannen van in totaal 499 woningen op locaties in De Krim, Dedemsvaart, Gramsbergen, Kloosterhaar, Lutten, Bergentheim, Hardenberg (2 locaties) en Slagharen.

## 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het onderzoek van Companen in 2016 en voorliggende Structuurvisie betreft de actualisatie van de kwantitatieve woonafspraken met de provincie Overijssel (zie par. 2.1).

In de woonafspraken voor de komende 10 jaar is met de provincie Overijssel afgesproken dat de harde plancapaciteit in de gemeente Hardenberg 1.529 woningen bedraagt, met een maximale bovengrens van 1.682 woningen (zie par. 2.1).

Begin 2017 bedraagt de harde plancapaciteit in Hardenberg ongeveer 1.250 woningen. Dit aantal fluctueert vanwege de oplevering van nieuwe woningen en de toevoeging van nieuwe plannen. Met de projecten Marslanden II (360 woningen) en de Havezate Es (ca. 20 woningen, in eerste fase) en enkele andere plannen in de loop van 2017 komt het aantal woningen uit op bijna 1.700. Deze harde plancapaciteit ligt boven de grens (1.529 woningen) die de provincie voor komende 10 jaar heeft opgelegd en zelfs boven de bovengrens van de bandbreedte (1.682 woningen). Nieuwe plancapaciteit toevoegen of voor zachte plannen een bestemmingsplan in procedure brengen is cijfermatig gezien daarom risicovol. Afgelopen jaren is immers ervaren dat de afzet en daarmee de productie van woningen is

<sup>1</sup> In totaal gaat het om 3.238 woningen harde en zachte plancapaciteit van zowel gemeentelijke als particuliere ontwikkelingen. De beoordeling is medio 2015 gestart en in juni en december 2016 geactualiseerd (bron: Toekomststrategie voor woningbouwplannen gemeente Hardenberg, Companen december 2016)

gestagneerd en dat een aantal plannen, ondanks een aantrekkende markt, niet of nauwelijks van de grond komt. Met andere woorden: er is sprake van een disbalans tussen vraag en aanbod. Dit leidt tot financiële problemen, zoals tegenvallende grond- en verkoopopbrengsten, maar ook juridische problemen, zoals een omvangrijke plancapaciteit met slecht afzetbare plannen, die wel meetellen wanneer de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen en daardoor kansrijke plannen blokkeert. Daarnaast ontstaan er ruimtelijke en maatschappelijke ongewenste problemen, zoals langdurig braakliggende gronden.

Geconcludeerd moet worden dat de gemeente geen ruimte (meer) heeft voor de realisatie van nieuwe kansrijke initiatieven vanuit de samenleving en van centrumvisies (verplaatsing detailhandel, winkelruimte omzetten naar woonruimte etc.) zonder dat eerst de harde plancapaciteit gereduceerd wordt. Dit geldt in ieder geval voor de komende twee jaar, waarna er opnieuw woonafspraken worden gemaakt.

Het reduceren van plancapaciteit kan op twee manieren. Enerzijds door versneld te bouwen, anderzijds door voorziene capaciteit uit de woningbouwprogrammering en de bestemmingsplannen te schrappen, zoals wordt voorgesteld in voorliggende Structuurvisie. Het versnellen van de bouwproductie heeft tot effect dat de bevolkingsprognose (Primos) positief wordt beïnvloed door huishoudens aan te trekken en te behouden. Bovendien leidt dit tot een snellere afname van de harde plancapaciteit. Immers wat er is gebouwd, wordt afgemeld als plancapaciteit. Een en ander zou moeten leiden tot een gunstiger verhouding tussen toegestane groei vanaf 2019 en harde plancapaciteit.

## 1.2 Doel

In deze Structuurvisie wordt voorgesteld om de harde plancapaciteit komende jaren via RO-procedures te beperken en zodoende voor de komende 2 tot 4 jaar ruimte te creëren voor nieuwe kansrijke plannen. Dit leidt tot een passend nieuwbouwprogramma met plannen waar op korte termijn behoefte aan is en die op de lange termijn invulling geven aan de gemeentelijke woonambities.

Dit betekent een goede en duurzame balans tussen vraag en aanbod, zodat (nieuwe) juridische, financiële en planologische problemen worden voorkomen. Daarnaast is het de bevestiging van de gemaakte woningbouwafspraken met de provincie Overijssel (Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 en de actualisatie daarvan in april 2017).

Kortom: de voorliggende Structuurvisie stelt de gemeente Hardenberg in staat 'overall' regie te voeren op een gezonde en toekomstbestendige woningmarkt.

**Woonambities Hardenberg (uit: Woonvisie Hardenberg 2013-2020 'Ruimte voor bewoners')**

*'De gemeente Hardenberg wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het duurzaam en veilig wonen is in een woonomgeving die heel, schoon, veilig en toegankelijk is. Zij vervult een belangrijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Zij biedt allereerst aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar jongeren, hulpbehoevenden en mensen met een laag inkomen. Daarnaast biedt de gemeente Hardenberg voldoende woningen voor mensen van buiten Hardenberg die hier willen komen wonen/werken/recreëren. De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk een energieneutrale gemeente te zijn, de woningvoorraad vormt hierbij een belangrijke factor. Daarom zal zij hierin het voortouw nemen.'*

### 1.3 Status

De Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw Hardenberg is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wro. Het is een ruimtelijk beleidsstuk dat een richtinggevende relatie heeft met de wijze waarop het ruimtelijk beleid wordt uitgewerkt (kader voor toekomstig beleid). Daarom gaat deze visie in hoofdstuk 5 ook in op de inzet van uitvoeringsinstrumenten die in de Wro zijn genoemd.

#### Proces

De Structuurvisie herprogrammering woningbouw is als ruimtelijk beleidsstuk openbaar bekend gemaakt en heeft vanaf 26 april 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen alvorens het door de gemeenteraad van Hardenberg wordt vastgesteld. Het inspraakverslag is separaat bij de Structuurvisie beschikbaar,

### 1.4 Leeswijzer

De Structuurvisie bestaat uit 5 hoofdstukken. Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de provinciale en gemeentelijke beleidscontext beschreven waarbinnen deze Structuurvisie is opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt de beoordelingsmethode toegelicht die gehanteerd is in de "Toekomststrategie voor woningbouwplannen" (Companen, december 2016) en op basis waarvan tot de herprogrammering van woningbouwplannen is gekomen. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de herprogrammering en geeft per locatie inzicht in de omvang en aard van de herprogrammering. Hoofdstuk 5 bevat tot slot een uitvoeringsparagraaf.

## 2. BELEIDSKADER

Voorliggend hoofdstuk beschrijft de belangrijkste provinciale en lokale beleidskaders. Daarnaast bevat het relevante ontwikkelingen op het gebied van woningbouw die van belang zijn voor de context van de Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw en de basis vormen voor onder meer de onderzoeksmethodiek (zie hoofdstuk 3).

### 2.1 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie Overijssel**

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van 'wonen' streeft de provincie in Overijssel naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte van een gemeente aan nieuwe woningen is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Alleen de stedelijke netwerken mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte. De streekcentra Hardenberg en Steenwijk mogen voorzien in een regionale behoefte voor zover dit past in de regionale programmering van de betreffende regio.

Vraag en aanbod aan woningen moeten duurzaam in balans zijn. Er moet niet meer gebouwd worden dan waar nu behoefte aan is. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de toekomstige behoefte. Om te zorgen dat de woningvoorraad ook geschikt is voor toekomstige behoefte, zal er aanpasbaar, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd moeten worden. De provincie zet in op aanpassing en herstructurering van de bestaande woningvoorraad om zo te zorgen dat de woningvoorraad blijft aansluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen, in alle levensfasen.

Gemeenten bepalen in het kader van de regionale programmering in onderlinge afstemming hoeveel woningen zij voor de lokale behoefte moeten bouwen en waar eventueel in een regionale behoefte wordt voorzien. Wat de behoefte is wordt door gemeenten onderbouwd vanuit actueel onderzoek woningbouw (op basis van de woningmarkt) dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd. De uitkomsten van de regionale programmering worden vastgelegd in woonafspraken met Gedeputeerde Staten die elke twee jaar op dit onderdeel worden geactualiseerd.

#### **Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is één van deze onderwerpen. In artikel 2.2 van de Omgevingsver-

ordering zijn de provinciale regels met betrekking tot woningbouw vastgelegd. De regels uit artikel 2.2. dienen te voorzien in een balans in de vraag en aanbod van woningbouwmogelijkheden op het niveau van de regio. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond. Hiertoe heeft de gemeente Hardenberg, net als de andere gemeenten West-Overijssel, op 27 januari 2016 de “Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel getekend”.

### **Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel**

Op 27 januari 2016 heeft wethouder D.T. Prinsse namens de gemeente Hardenberg de “Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel getekend. Met de woonafspraken zijn de gezamenlijke ambities en visie op 5 thema’s vastgelegd, te weten:

- Doelgroepen;
- Wonen en zorg;
- Stedelijke vernieuwing;
- Bestaande voorraad;
- Programmeren.

Eén van de voornaamste afspraken is het door gemeenten prioriteren van plannen op lokaal niveau om zo te komen tot een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Voorliggende Structuurvisie heeft tot doel om te komen tot een goede balans tussen vraag en aanbod.

Het programmeringsdocument, de Regionale Woon Programmering West-Overijssel (hier RWP West-Overijssel) maakt als bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Dit programmeringsdocument heeft met name betrekking op woningbouwaantallen (kwantitatief) en is begin 2017 geactualiseerd met prognoses voor de periode 2017-2017.. Op dit document wordt hieronder nader ingegaan.

### **RWP West-Overijssel**

#### *Algemeen*

West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio’s zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen kan plaatsvinden. Hierbij wordt de gemeente Hardenberg gerekend tot de subregio Vechtdal tezamen met de gemeenten Ommen en Dalfsen. Overigens is deze indeling in subregio’s niet heilig. De komende jaren moet blijken of de gekozen subregio’s voor West-Overijssel een goed medium zijn voor regionale afstemming.

#### *Woningvraag, prognoses en harde plancapaciteit in de periode 2017-2027*

Alle gemeenten in West-Overijssel, dus ook Hardenberg, hebben hun harde plannen opnieuw geïnventariseerd. De provincie heeft de Primos prognoses opnieuw laten doorrekenen. Deze prognose laat voor de periode 2017 – 2027 zien dat de verwachte groei in de gemeente Hardenberg afneemt. De gemeenten in West-Overijssel hebben met de provincie afgesproken uit te gaan van een middeling



van de 5 meest recente prognoses. Voor de gemeente Hardenberg komen die afspraken er op neer dat de toegestane harde plancapaciteit 1.529 woningen is voor de komende tien jaar. Tijdelijk en goed gemotiveerd mag de gemeente Hardenberg uitkomen op het maximum van de bandbreedte van 1.682. Onderstaande tabel geeft een exacte weergave van de kwantitatieve gegevens.

Aantallen Woonafspraken 2016-2020	Primos 2013 2017-2027	Primos 2016 2017-2027	Middeling Primos 5 jaar	Bandbreedte -10% & + 10%
1.921	1.585	1.495	1.529	1.376 - 1.682

Woningvraag, prognoses en harde plancapaciteit in de periode 2017-2027 gemeente Hardenberg (Bron: Provincie Overijssel, 5 april 2017)

#### *Harde plancapaciteit die niet voldoet aan de kwalitatieve vraag*

In het RWP West-Overijssel wordt tevens aangegeven dat een deel van de huidige zogenoemde harde plannen niet voldoet aan de kwalitatieve vraag in de markt. In een deel van de gevallen betreft het bijvoorbeeld zogenaamde weilandplannen, maar het kan ook gaan om het verkeerde product op een binnenstedelijke locatie. Met de provincie is afgesproken dat de gemeenten in West-Overijssel ieder hun harde plancapaciteit doorlopen en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve vraag. Met deze Structuurvisie wordt invulling gegeven aan deze afspraak.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### **Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023**

#### *Algemeen*

De "Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023" (hierna: toekomstvisie) is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De toekomstvisie bevat inhoudelijke uitspraken over ontwikkelingsrichtingen. Hiertoe onderscheidt de gemeente drie programmalijnen, te weten; wonen, werken en welzijn. Hierna worden ingegaan op onderdelen uit de programmalijn 'wonen' die direct betrekking hebben op het gemeentelijk woonbeleid.

#### *Programmalijn wonen*

Om vitale kernen te houden, is het nodig dat alle leeftijdsgroepen kunnen blijven wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders gebouwd worden. De gemeente stelt zich tot doel om te bouwen op basis van behoefte en doelgroepen. Zo zijn er bijvoorbeeld extra starterswoningen nodig maar wil de gemeente naast deze doelgroep ook andere inwoners zoals ouderen, doorstromers, nieuwkomers of forenzen binden aan de gemeente Hardenberg. Het zwaartepunt voor wat betreft woningbouw ligt bij de centrale kernen Hardenberg en Dedemsvaart. In de grote kernen (Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen, Slagharen) is het doel om door groei van het aantal woningen de bevolking op peil te houden. In de kleine kernen houdt de gemeente rekening met de behoefte, maar worden niet voor alle behoeftes woningen mogelijk gemaakt. De groei van het aantal woningen moet immers in de centrale kernen plaatsvinden.

## **Woonvisie Hardenberg 2013-2020 'Ruimte voor bewoners'**

### *Algemeen*

De "Woonvisie Hardenberg 2013-2020 'Ruimte voor bewoners'" (hierna: woonvisie) is op 4 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie komt naar voren welke ambities de gemeente Hardenberg heeft. Deze ambities zijn vertaald in beleidsmaatregelen. In de woonvisie is rekening gehouden met de kaders die de provincie Overijssel destijds stelde vanuit de Omgevingsvisie Overijssel en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel alsmede de met de provincie gesloten prestatieafspraken.

### *Beleidsmaatregelen*

Om de doelen uit de woonvisie te kunnen bereiken is gebruik gemaakt van scenario's. Het voert te ver om in dit kader de verschillende scenario's afzonderlijk toe te lichten. In het kader van deze Structuurvisie zijn met name de in de woonvisie geformuleerde beleidsmaatregelen van belang. Voor deze beleidsmaatregelen, de relevante beleidsmaatregelen worden hierna toegelicht, is een onderscheid gemaakt in doelgroepen.

### Huishoudens met een laag inkomen

Voor mensen met een laag inkomen is het belangrijk dat er in de gemeente Hardenberg voldoende passende woningen beschikbaar zijn tegen een betaalbare huurprijs. Daarvoor zijn maatregelen op het terrein van voorraad huurwoningen, sociale grondprijs, wachtlijsten, statushouders, schuldsanering en zorgplicht nodig.

### Jongeren en senioren

Jongeren zijn die inwoners die aan het begin van hun wooncarrière staan. Voor de toekomst van de gemeente Hardenberg is het behouden van deze jongeren belangrijk. Voor de jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, maar een laag inkomen hebben, wil de gemeente zich inzetten om tijdelijk extra woningen en naar behoefte andere woonvormen te realiseren. Nieuwe woonvormen en tijdelijke bebouwing en zelfrealisatie zijn maatregelen die nader bekeken worden.

Senioren zijn ook een groep waarvoor de gemeente aandacht heeft: zij zullen immers een steeds groter deel van de bevolking zijn. De veranderingen in de zorg betekenen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. Een passende woning is daarvoor een voorwaarde, ook voor senioren die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

### Doorstromers en starters

Voor mensen die zelf wel voldoende middelen hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien, biedt de gemeente Hardenberg nu al een veelheid aan verschillende typen woningen. Niet iedereen woont echter in een goed passende woning: zo zullen bijvoorbeeld sommigen te klein wonen en anderen te groot. Doorstromen, dus verhuizen, is daarom gewenst of simpelweg noodzakelijk. Echter, van een wooncarrière zoals wij deze voorheen kenden, waarbij veelvuldig werd doorgestroomd naar een ander type woning passend bij de levensfase en woonwens van dat moment, is geen sprake meer. In de huidige markt is doorstroming niet meer zo gemakkelijk: senioren die hun grote woning willen verkopen om naar een kleinere woning te verhuizen, merken dat deze markt vrijwel is stilgevallen. Daar-

naast zien we dat met de wijzigingen in de zorg, de wooncarrière van ouderen ook verandert, in die zin dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Jongere doorstromers en ook starters worden daarnaast geconfronteerd met een lagere leencapaciteit en (te) hoge prijzen naast het risico op werkloosheid. Zij zullen daardoor een andere wooncarrière doormaken, waarbij ze eerder zullen starten in een huurwoning. Doorstromen en nieuw toetreden op de woningmarkt is dan ook zeer moeilijk. Informatievoorziening is voor de doorstromers van groot belang.

### Nieuwbouw

Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien; de voorraad aan bestaande woningen voldoet niet altijd in kwantitatief of kwalitatief opzicht. Met nieuwbouw kan ingespeeld worden op de veranderende wooncarrière en afnemende doorstroming. De gemeente wil dat de benodigde nieuwbouw vraaggestuurd gerealiseerd wordt: de koper staat centraal. Hiervoor is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. In het meerjarig programma is de woningbouwprogrammering voor de komende jaren vastgelegd.

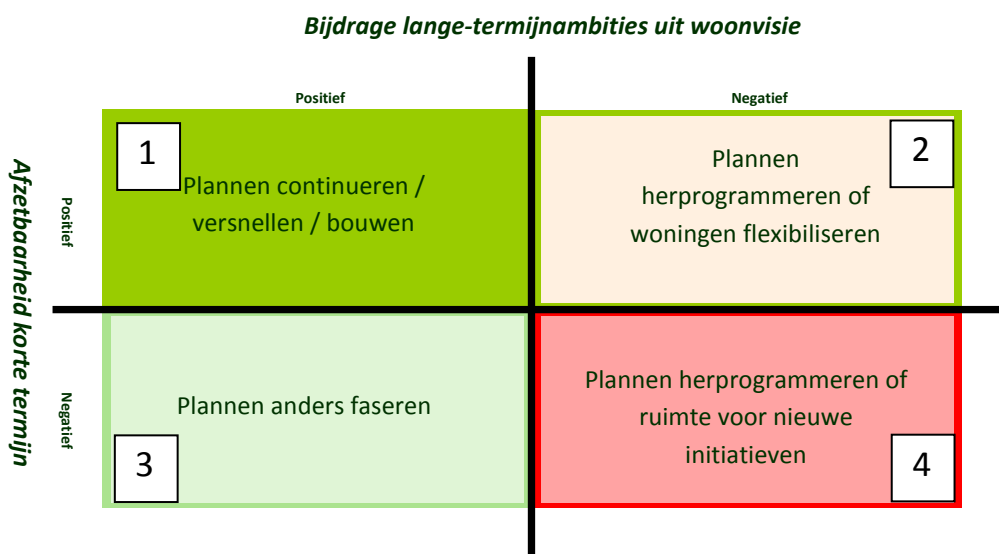
Vraaggestuurde ontwikkeling tot woningbouw wil de gemeente faciliteren door nieuwe bestemmingsplannen globaler te maken en deze tijdig aan te passen. Ook wil de gemeente nieuwe bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht inrichten, dat wil zeggen dat het aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden, substantieel wordt verminderd en dat deze ook simpeler zijn, waardoor men bij de daadwerkelijke ontwikkeling - of aanpassing van een bestaande woning - flexibeler is en er beter ingespeeld kan worden op de concrete behoefte.

### 3. BEOORDELINGSMETHODIEK

#### 3.1 Toetsingskader

Voor het beoordelen van alle woningbouwplannen in de gemeente Hardenberg is gebruik gemaakt van onderstaand model met vier kwadranten. Het betreft een kwalitatief toetsingskader waarin onderscheid is gemaakt tussen de bijdrage van een individueel project aan de lange termijn doelen die in de woonvisie zijn opgenomen en korte termijn afzetbaarheid. Het kwalitatief toetsingskader is een procesinstrument dat is toegepast voor de herprogrammering van de huidige woningbouwplannen, maar ook bij nieuwe woningbouwplannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast.

De uiteindelijke positie van woningbouwplannen binnen het model geeft reden om tot herprogrammering over te gaan. In deze Structuurvisie komt alleen de herprogrammering aan de orde van woningbouwplannen die vallen binnen kwadrant 4 en kwadrant 0. Zie paragraaf 3.2 voor een nadere toelichting van de kwadranten.



Figuur 1: kwalitatief toetsingskader woningbouwplannen (bron: Toekomststrategie voor woningbouwplannen gemeente Hardenberg, Companen december 2016)

## 3.2 Toelichting

### 4. 'Rode plannen' (kwantitatief herprogrammeren)

Deze projecten scoren zowel op de korte termijn afzetbaarheid- als lange termijn ambities negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor deze projecten dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### 3. 'Licht groene plannen' (kwalitatief herprogrammeren en/of faseren)

Deze projecten voldoen aan de lange termijn ambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).

### 2. 'Oranje plannen' (kwalitatief herprogrammeren en/of flexibiliseren)

Het project scoort negatief op de lange termijn ambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m<sup>2</sup> of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.

### 1. 'Groene plannen' (herprogrammering is niet aan de orde)

Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als lange termijn ambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.

### 0. 'Kwadrant 0'

Voor woningbouwplannen waarvoor (nog) geen programma beschikbaar is, zijn geen scores bekend. Deze plannen zijn ingedeeld in 'kwadrant 0'.

### 3.2.1 Criteria lange termijn doelen

De criteria waarop een woningbouwplan wordt getoetst aan de lange termijn doelen en op basis waarvan het een score krijgt, zijn direct afgeleid uit de vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Het gaat om de volgende doelen:

1. Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen;
2. Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd in Hardenberg en Dedemsvaart;
3. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor jongeren (al dan niet tijdelijke huisvesting);
4. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor senioren / het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen;
5. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens;

6. De ontwikkelaar betreft bewoners bij het ontwerp van de woningen / woonomgeving;
7. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor gezinnen;
8. Met het plan wordt een woonmilieu ontwikkeld waarbij het woningaanbod in goede harmonie is met de woonomgeving.

### 3.2.2 Criteria korte termijn afzetbaarheid

Naast de lange termijn doelen is ook gekeken of de huidige woningbouwplannen op korte termijn afzetbaar zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van Funda-gegevens (welke woningen staan er nu te koop?), hoe schatten lokale marktkenner (makelaars, ontwikkelaars) de afzetbaarheid van plannen in? En hoe was de afzetbaarheid per woningtype in de afgelopen jaren (gemiddelde verkoopprijs en aantal verkochte woningen per woningtype). Op basis van deze gegevens is aan elk woningmarktsegment een score toegekend als het gaat om de afzetbaarheid (oplopend van 1 tot 4). Hoe hoger de score, hoe beter de korte termijn afzetbaarheid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat:

- In de huursector vrijwel alle woningtypen tot de bovenste aftoppingsgrens (< € 628,-) goed afzetbaar zijn. Boven die grens zijn met name eengezinswoningen tussen de € 628,- en € 710,- goed afzetbaar. Huurwoningen in de vrije sector zijn slechts zeer beperkt afzetbaar op de korte termijn.
- In de koopsector zijn rijwoningen tot € 215.000,- goed afzetbaar, vooral de rijwoningen tot € 150.000,-. Voor grondgebonden nultredenwoningen geldt hetzelfde. Tweekappers zijn op korte termijn vooral afzetbaar in de prijsklasse € 150.000,- tot € 250.000,-. Vrijstaande woningen zijn goed afzetbaar in de klasse € 215.000,- tot € 300.000,-. Boven de € 300.000,- zijn alle koopwoningtypen matig afzetbaar op korte termijn.

#### Marktfactor per kern

Naast de score per marktsegment is er nog een marktfactor per kern voor de korte termijn afzetbaarheid gehanteerd. De korte termijnafzetbaarheid van woningen is niet gelijk over de gemeente verdeeld. Sommige locaties zijn aantrekkelijker dan andere en dat heeft gevolgen voor de kansen op de korte termijn afzetbaarheid van het woningbouwplan:

- Factor 1 (meest aantrekkelijk): Hardenberg
- Factor 0,75: Dedemsvaart, Gramsbergen, Balkbrug, Mariënberg, diverse kernen
- Factor 0,5: Radewijk, Sibculo, Kloosterhaar, Slagharen, Bruchterveld, Lutten, Bergentheim, De Krim.

De verschillende scores van elke afzonderlijke locatie op de verschillende criteria is opgenomen in de "Toekomststrategie voor woningbouwplannen" (Companen, december 2016), zie bijlage 1.

## 4. HERPROGRAMMERING

Het resultaat van de toets en beoordeling van alle woningbouwplannen in de gemeente Hardenberg (totaal 3.238 woningen harde en zachte capaciteit<sup>2</sup>) op hun korte termijn afzetbaarheid en hun bijdrage aan de lange-termijnambities uit de gemeentelijke woonvisie is als volgt:

Kwadrant	Aantal woningen	Waarvan zacht	Waarvan hard
1	755	577	178
2	167	68	99
3	581	359	222
4	484	93	391
0	1251	836	415
<b>Totaal</b>	<b>3238</b>	<b>1933</b>	<b>1305</b>

Figuur 2: toets en beoordeling woningbouwplannen Hardenberg (bron: Toekomststrategie voor woningbouwplannen gemeente Hardenberg, Companen december 2016)

### 4.1 Herprogrammering kwadrant 0 en kwadrant 4 (499 woningen)

In de rapportage van Companen worden de projecten uit kwadrant 0 en kwadrant 4 beschreven. Voor een deel van deze projecten wordt geadviseerd om de plancapaciteit te schrappen of te reduceren.

Het advies vanuit het onderzoek is een kwantitatieve herprogrammering van woningbouwplannen van in totaal 499 woningen. Hiervan komen 439 woningen uit woningbouwplannen met een harde plancapaciteit, waarbij sprake is van het daadwerkelijk schrappen van capaciteit. Daarnaast gaat het om 60 woningen uit woningbouwplannen met een zachte plancapaciteit. Hierbij is geen sprake van het daadwerkelijk schrappen van capaciteit, maar deze plannen worden voorlopig niet in procedure gebracht. De woningen zijn verdeeld over 9 verschillende locaties in De Krim, Dedemsvaart, Gramsbergen, Kloosterhaar, Lutten, Bergentheim, Hardenberg (2 locaties) en Slagharen (zie figuur 3 voor overzicht).

<sup>2</sup> Harde capaciteit betreft woningbouwplannen die vastgelegd zijn in vastgestelde en/of onherroepelijke bestemmingsplannen met een bijbehorende directe of indirecte bouwtitel. Zachte plancapaciteit betreft woningbouwplannen die (nog) niet juridisch zijn verankerd in een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan en als zodanig ook nog geen bouwtitel hebben.

	Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
Gemeentelijke plannen	De Krim	Volkstuinen	20	0	Zacht
	Dedemsvaart	Bransveen fase 2	116	0	Hard
	Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	151	0	Hard
	Kloosterhaar	De Meerstal II	18	0	Zacht
	Lutten	Vervolg De Wieken	22	4	Zacht
<i>Subtotaal</i>			<b>327</b>		
Particulieren plannen	Bergentheim	Möllincksvaart	68	0	Hard
	Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	38	4	Hard
	Hardenberg	ML1 Mega Poort Haardijk	60	4	Hard
	Slagharen	Woongebied Moeshoek	6	4	Hard
<i>Subtotaal</i>			<b>172</b>		
<b>TOTAAL</b>			<b>499</b>		

Figuur 3: overzicht van gemeentelijke en particuliere woningbouwplannen die kwantitatief geherprogrammeerd worden (bron: Toekomststrategie voor woningbouwplannen gemeente Hardenberg, Companen december 2016)

## 4.2 Herprogrammingering per kern en locatie

Deze paragraaf geeft per kern uit kwadrant 0 en kwadrant 4 een toelichting op de betreffende locaties waarvoor de plancapaciteit geherprogrammeerd wordt. Voor alle locaties geldt dat (een deel van) de capaciteit geschrapt wordt, omdat de woningbouwplannen niet of niet voldoende bijdragen aan de lange-termijnambities uit de gemeentelijke woonvisie, en/of op korte termijn niet of niet voldoende afzetbaar zijn.

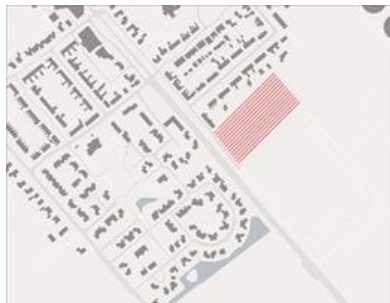
Een nadere uitwerking van de beoordeling is opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 is een overzichtsk kaart opgenomen met daarop alle 9 locaties.



## 4.2.1 Gemeentelijke plannen

### De Krim – Volkstuinen

Locatie



Woningbouwplan	Bouw van 20 woningen (type onbekend) aan de oostzijde van De Krim.
Status	Zacht
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"><li>– Het plan is beperkt afzetbaar op de korte termijn.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie, aangezien inbreidingsplannen primair voor uitbreidingsplannen gaan.</li></ul>
Maatregel herprogrammering	De locatie wordt niet meer benut voor woningbouw. De capaciteit wordt geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

### Dedemsvaart – Bransveen fase 2

Locatie



Woningbouwplan	Bouw van in totaal 196 woningen (type onbekend) aan de oostzijde van Dedemsvaart.
Status	Hard, met een indirecte bouwtitel via een uitwerkingsbevoegdheid.
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"><li>– Het totaal aantal toe te voegen woningen is te groot voor de komende 10 jaar.</li><li>– De huidige afzet in 2016 van Bransveen fase 1 loopt echter goed.</li></ul>
Maatregel herprogrammering	116 woningen worden van de capaciteit geschrapt. De overige 80 woningen worden gefaseerd, na realisatie van Bransveen fase 1, op de markt gebracht.

## Gramsbergen – Garstlanden III 2<sup>de</sup> fase

---

Locatie



---

Woningbouwplan	Bouw van 151 woningen (type onbekend) aan de oostzijde van Gramsbergen.
Status	Hard, met een indirecte bouwtitel via een uitwerkingsbevoegdheid.
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"><li>– Het plan is beperkt afzetbaar op de korte termijn.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie, aangezien inbreidingsplannen primair voor uitbreidingsplannen gaan.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren en lage inkomensgroepen.</li></ul>
Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

---

## Kloosterhaar – De Meerstal II

---

Locatie



---

Woningbouwplan	Bouw van 18 woningen aan de zuidwestzijde van Kloosterhaar.
Status	Zacht
Beoordeling	De Meerstal fase I is reeds moeilijk afzetbaar op de korte termijn. De Meerstal fase II wordt geherprogrammeerd om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.
Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

---

## Lutten – Vervolg de Wieken

Locatie



---

Woningbouwplan	Bouw van 22 woningen aan de oostzijde van Lutten: 6 huurwoningen (rijwoningen) in de klasse € 618,- tot € 710,- en 16 woningen waarvan het type nog niet bekend is.
----------------	---

---

Status	Zacht
--------	-------

---

Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"><li>– Het plan is beperkt afzetbaar op de korte termijn.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie, aangezien inbreidingsplannen primair voor uitbreidingsplannen gaan.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren en lage inkomensgroepen.</li></ul>
-------------	---

---

Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.
-------------------------------	--

---

## 4.2.2 Particuliere plannen

### Bergentheim – Möllincksvaart

Locatie



---

Woningbouwplan	Bouw van 68 woningen in diverse marktsegmenten aan de westzijde van Bergentheim.
----------------	--

---

Status	Hard, met een directe bouwtitel
--------	---------------------------------

---

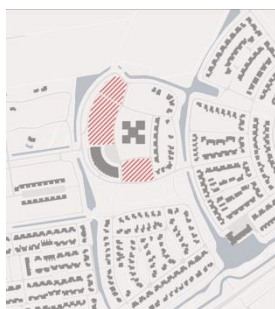
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"><li>– Het plan is beperkt afzetbaar op de korte termijn.</li><li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie, aangezien inbreidingsplannen primair voor uitbreidingsplannen gaan.</li></ul>
-------------	--

---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren en lage inkomensgroepen.</li> </ul>
Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

## Hardenberg – Marslanden I Mega Vlinder

Locatie



Woningbouwplan	Bouw van 38 koopappartementen in de klasse vanaf € 300.000,- aan de westzijde van Hardenberg.
Status	Hard, met een directe bouwtitel
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koopwoningen in de klasse vanaf € 300.000,- zijn matig afzetbaar op de korte termijn, met name in grotere aantallen.</li> <li>- Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie.</li> <li>- Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren (levensloopbestendige woningen) en lage inkomensgroepen.</li> <li>- De relatie tussen de woonomgeving en het woningtype is niet vanzelfsprekend, bewoners hebben weinig invloed op het ontwerp en het betreft een uitbreidingslocatie, terwijl inbreiding primair de voorkeur heeft.</li> </ul>
Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

## Hardenberg ML 1 Mega Poort Haardijk

Locatie



Woningbouwplan	Bouw van 60 koopappartementen in de klasse vanaf € 300.000,- aan de westzijde van Hardenberg.
Status	Hard, met een directe bouwtitel
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Koopwoningen in de klasse vanaf € 300.000,- zijn matig afzetbaar op de korte termijn, met name in grotere aantallen.</li> <li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie.</li> <li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren (levensloopbestendige woningen) en lage inkomensgroepen.</li> <li>– Het betreft een uitbreidingslocatie, terwijl inbreiding primair de voorkeur heeft.</li> </ul>
Maatregel herprogrammering	De capaciteit wordt grotendeels geschrapt en het plan wordt stedenbouwkundig afgerond met 8 grondgebonden woningen.

### Slagharen – Woongebied Moeshoek

Locatie



Woningbouwplan	Bouw van 6 landhuizen vanaf € 300.000,- aan de noordwestzijde van Slagharen.
Status	Hard
Beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Koopwoningen in de klasse vanaf € 300.000,- zijn matig afzetbaar op de korte termijn.</li> <li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan de lange-termijnambities uit de woonvisie.</li> <li>– Het plan draagt niet voldoende bij aan het woningaanbod voor jongeren, senioren (levensloopbestendige woningen) en lage inkomensgroepen.</li> <li>–</li> </ul>
Maatregel herprogrammering	Het plan en de capaciteit worden geschrapt tot 0 woningen om de gemeentelijke disbalans tussen vraag en aanbod op te heffen.

### 4.3 Eindconclusie herprogrammering

	Kern	Locatie	Aantal woningen bouwplan	Status	Aantal woningen na herprogrammering
Gemeentelijke plannen	De Krim	Volkstuinen	20	Zacht	0
	Dedemsvaart	Bransveen fase 2	116	Hard	80
	Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	151	Hard	0
	Kloosterhaar	De Meerstal II	18	Zacht	0
	Lutten	Vervolg De Wieken	22	Zacht	0
<i>Subtotaal</i>			<i>327</i>		
Particulieren plannen	Bergentheim	Möllincksvaart	68	Hard	0
	Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	38	Hard	0
	Hardenberg	ML1 Mega Poort Haardijk	60	Hard	8
	Slagharen	Woongebied Moeshoek	6	Hard	0
<i>Subtotaal</i>			<i>172</i>		
<b>TOTAAL</b>			<b>499</b>		<b>88</b>

Per saldo kan er door de herprogrammering sprake zijn van een afname van de harde plancapaciteit van 351 woningen. De zachte plancapaciteit neemt per saldo af met 60 woningen.

Met de voorziene herprogrammering blijft er voor de betreffende kernen overigens voldoende en evenredig verdeelde plancapaciteit over. Het volgende overzicht geeft de harde plancapaciteit per kern weer voor komende 1 tot 5 jaar.

Plaats	Oorspronkelijke harde capaciteit	Opgenomen harde plancapaciteit in structuur visie	Restant hard na structuur visie	Lopend kern initiatief	Totaal voor ca. 1 tot 5 jaar
Balkbrug	73		60-80		60-80
Bergentheim	76	68	20-30*		20-30
Bruchterveld	6		6	5 - 10	10-15
De Krim	2	<i>Alleen zacht</i>	2	8 - 14	10-15
Dedemsvaart	400	116	270-290		270-290
Buitengebied	20		20		20
Gramsbergen	220	151	60-70		60-70
Hardenberg	335	90	320-340		320-340
Kloosterhaar	26	<i>Alleen zacht</i>	25-30		25-30
Lutten	0	<i>Alleen zacht</i>	0	8 - 12	8-12
Mariënberg	19		15-20		15-20
Radewijk	5		5		5
Sibculo	1		5-10	5 - 10	5-10
Slagharen	57	6	45-55		45-55
totaal	1240	431	850-950		870-990

*\*Bergentheim:*

*Uit bovenstaand overzicht blijkt dat, na het eventueel schrappen van de plancapaciteit van 68 woningen, in Bergentheim de resterende plancapaciteit lager zou worden dan bij vergelijkbare kernen. Inmiddels is de ontwikkelaar, die tevens eigenaar is van de grond, weer in actie gekomen. De ontwikkelaar, Plaatselijk Belang Bergentheim en de gemeente hebben afspraken gemaakt over een vlottere productie die beter aansluit bij de wensen van de inwoners van Bergentheim.*

In het overzicht is de plancapaciteit weergegeven in bandbreedtes, omdat het aantal fluctueert vanwege de oplevering van nieuwe woningen de en de toevoegingen van nieuwe plannen. De plancapaciteit in Hardenberg, Dedemsvaart, Balkbrug, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen is overal ca. 2% ten opzichte van het huidige aantal inwoners. Onderstaand overzicht toont dit aan:

Naam van de kern	Aantal inwoners (afgerond)	Plancapaciteit (afgerond)	% tov inwoners
Hardenberg	19.000	330*	1,7%
Dedemsvaart	12.400	280	2,3%
Balkbrug	3.900	70	1,8%
Bergentheim	3.400	70**	2,1%
Gramsbergen	3.100	65	2,1%
Slagharen	3.000	50	1,7%

*\* Inmiddels is Marslanden II onherroepelijk (per sept. 2017) geworden. Dit betekent een toevoeging van 356 woningen.*

*\*\* verwachte plancapaciteit op basis van nieuwe afspraken in Bergentheim.*

In de overige kernen varieert de capaciteit tussen de 0,5 en 1,5%. Een ogenschijnlijk grote variatie, maar dat komt door de lage absolute aantallen.

De zachte plancapaciteit valt buiten dit overzicht. In feite is bij zachte plancapaciteit geen sprake van 'schrappen'. Daar waar een derde partij betrokken is bij een woningbouwplan, zullen de aantallen (te schrappen, uit te stellen en te handhaven) het resultaat zijn van besprekingen met die partij. De reductie hoeft overigens niet definitief te zijn. De gemeentelijke gronden blijven namelijk in het bezit van de gemeente.

### **Bouwen naar behoefte**

Naar aanleiding van de inspraak blijkt dat verschillende Plaatselijke Belangen uit de kernen zich zorgen maken dat woningbouw op termijn niet meer mogelijk is en dat de kernen 'op slot' gaan. In de woonvisie is vastgesteld dat de gemeente het bouwen voor eigen behoefte in de kernen blijft faciliteren. Er dient dus een balans te worden gevonden tussen de daadwerkelijk vraag uit een kern en de aanwezige plancapaciteit.

Om de zorg weg te nemen wordt geadviseerd om met de plaatselijke belangen van alle kernen een convenant te sluiten, waarin concrete afspraken gemaakt worden over de woningbouwproductie en structureel overleg hierover. Zo kunnen afspraken gemaakt worden over op welk moment nieuwe plannen in procedure worden genomen, welke type woningen voor een volgende fase worden gepland en te volgen procedures. Het voorstel daarvoor is als volgt:

- Iedere kern heeft een passende planvoorraad (ca. 2% voor de middelgrote kernen en 1% voor de kleine kernen).
- Als afzet van de woning/kavels snel verloopt (dus er is veel behoefte) en de planvoorraad komt onder een bepaalde norm, gaan gemeente en Plaatselijk Belang in overleg voor de uitrol van een nieuw woningbouwplan (inbreiding- of uitbreidingslocatie).
- Als indicatieve norm wordt voorgesteld:
  - Hardenberg (75)
  - Dedemvaart (50)
  - Balkburg, Bergentheim, Gramsbergen en Slagharen (25)
  - Overige kernen 1 tot 10, afhankelijk van de afzetsnelheid van woningen/kavels en het aantal te koop staande woningen in de betreffende kern.



## 5. UITVOERING

In deze Structuurvisie zet de gemeente Hardenberg haar visie op de herprogrammering voor de woningbouw uiteen. Om deze visie te effectueren zet de gemeente verschillende instrumenten in, welke gecategoriseerd zijn naar: procedurele-, instrumentele / juridische- en financiële aspecten.

### 5.1 Instrumenten

#### **Procesinstrumenten (P)**

Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeente wil doen richting het doorwerken, effectueren van beleidskeuzen, zoals:

- Een goede afstemming van beleidsontwikkelingen (binnen en buiten de gemeente), om maximale win-win situaties te bereiken;
- Nadere uitwerking, om hoofdlijnen te operationaliseren;
- De wijze waarop de gemeente bij de verdere uitwerking omgaat met andere partijen, zoals overleg en communicatie;
- Proces- en procedureafspraken.

De gemeente gaat er nadrukkelijk van uit dat ze in veel situaties (mede) afhankelijk is van andere partijen om de beleidsdoelen te kunnen effectueren. De gemeente zoekt hierover de dialoog met andere partijen.

#### **Juridische instrumenten (J)**

De juridische instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten. Er is een onderscheid tussen publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair de instrumenten uit de Wro, zoals het bestemmingsplan. Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, zoals een realisatieovereenkomst.

#### **Financiële aspecten (F)**

Het uitvoeren van de strategie zoals opgenomen in deze Structuurvisie kan leiden tot financiële inspanningen.

## 5.2 Strategie

	Kern	Locatie	Strategie
Gemeentelijke plannen	De Krim	Volkstuinen	P
	Dedemsvaart	Bransveen fase 2	P, J
	Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	P, J
	Kloosterhaar	De Meerstal II	P
	Lutten	Vervolg De Wieken	P
Particulieren plannen	Bergentheim	Möllincksvaart	P, J, F
	Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	P, J, F
	Hardenberg	ML1 Mega Poort Haardijk	P, J, F
	Slagharen	Woongebied Moeshoek	P, J, F

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1:**

**Toekomststrategie voor woningbouwplannen**



# Gemeente Hardenberg



## Toekomststrategie voor woningbouwplannen

15 december 2016

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 15 december 2016

TITEL Toekomststrategie voor woningbouwplannen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Hardenberg

AUTEUR(S) Bert van 't Land (Companen/BOH)

PROJECTNUMMER 175.104

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Wijze van beoordelen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Resultaten op hoofdlijnen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Stand van zaken woonafspraken</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Kwadrant 0 en 4: strategie per plan</b>	<b>6</b>
5.1	Herontwikkelen, faseren of ruimte voor nieuwe initiatieven	6
5.2	Locaties Hardenberg	6
5.3	Locaties Dedemsvaart	6
5.4	Locaties Gramsbergen	7
5.5	Locaties Slagharen	8
5.6	Locaties Balkbrug	8
5.7	Locaties overige kernen	9
	<b>Bijlage I: Omschrijving beoordelingsmodel</b>	<b>11</b>
	<b>Bijlage II: Scores per project</b>	<b>13</b>



# 1 Inleiding

De gemeente Hardenberg is concreet aan de slag om via sturing en regie te werken aan een gezonde woningmarktsituatie. In de afgelopen jaren is ervaren dat de afzet en daarmee de productie van woningen is gestagneerd. Een aantal plannen komt ondanks de aantrekkende woningmarkt (zeer) moeilijk van de grond. Zij blijven echter wel op de kwantitatieve lijsten staan waaraan de provincie toetst. Daardoor lijkt er sprake van een omvangrijke plancapaciteit in verhouding tot de behoefte. De vraag werpt zich dan ook op: moeten we slecht afzetbare plannen op deze wijze blijven meetellen in de planning van ons woningbouwprogramma?

Dit was voor de gemeente aanleiding om onder begeleiding van Companen een beoordeling van de plancapaciteit te starten. In een transparant proces met de gemeentelijke projectleiders is een ranking opgesteld voor de diverse plannen op basis van volkshuisvestelijke criteria en de afzetbaarheid van de plannen. Dit heeft geresulteerd in een beoordeling per complex:

- Groen = doorgaan
- Lichtgroen = faseren
- Oranje = kritisch bekijken, eventueel programma bijstellen of anders faseren
- Rood = trachten project af te voeren of van harde naar zachte plancapaciteit over te hevelen

## Regionale afstemming

De provincie Overijssel heeft ondertussen een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de huishoudensprognose en de bouwplanning van de verschillende gemeenten. Daarbij is zij tot een regio-indeling gekomen. Aan de regio Vechtdal (Dalfts en Hardenberg) heeft de provincie gevraagd om de plancapaciteit (beter) af te stemmen op de huishoudensgroei. De provincie stuurt daarbij puur kwantitatief. De drie regiogemeenten hebben de uitdaging aanvaard en gaan eerst afzonderlijk en daarna gezamenlijk de plancapaciteit kwantitatief maar ook kwalitatief toetsen. De gemeente Hardenberg heeft deze toets al uitgevoerd (beoordeling van de projecten) en willen nu een stap verder zetten om de plancapaciteit daadwerkelijk beter afstemmen op de markt en de lange termijn ambities en meer regie te voeren op de “sleep” projecten met een “oranje en rode” beoordeling die niet van de grond komen.

De beoordeling van de oranje en rode projecten op basis van financiële en juridische criteria heeft globaal plaatsgevonden. Nu kan per project een strategie kan worden bepaald om tot verbetering van de projectenportefeuille te komen.

## Getoetste plancapaciteit

In dit hoofdstuk geven we kort weer welke plancapaciteit is getoetst. Medio 2015 zijn we het proces voor de gemeente Hardenberg gestart met het toetsen ongeveer 4.400 woningen (harde en zachte plancapaciteit) in de toenmalige bouwplanning van gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen samen. Gaandeweg het traject zijn de plannen bijgesteld of ingetrokken omdat de plannen in de oorspronkelijke vorm niet van de grond kwamen. In juni 2016 is de toetst geactualiseerd op basis van de actuele programma's.

## Resultaat

Is deze rapportage geven we weer hoe het proces is verlopen, hoe is getoetst en wat het resultaat van de meest actuele toets (juni 2016) op hoofdlijnen is. Het doorlopen proces heeft intern bijgedragen aan de bewustwording dat actiever sturen in de programma's (welke woningen worden waar en wanneer

gebouwd) de stagnatie in het bouwtempo kan verminderen. Dit proces heeft mede bijgedragen aan de verbetering van het bouwprogramma en dient als onderlegger voor de grondexploitatie en de structuurvisie "Herprogramming Woningbouw".

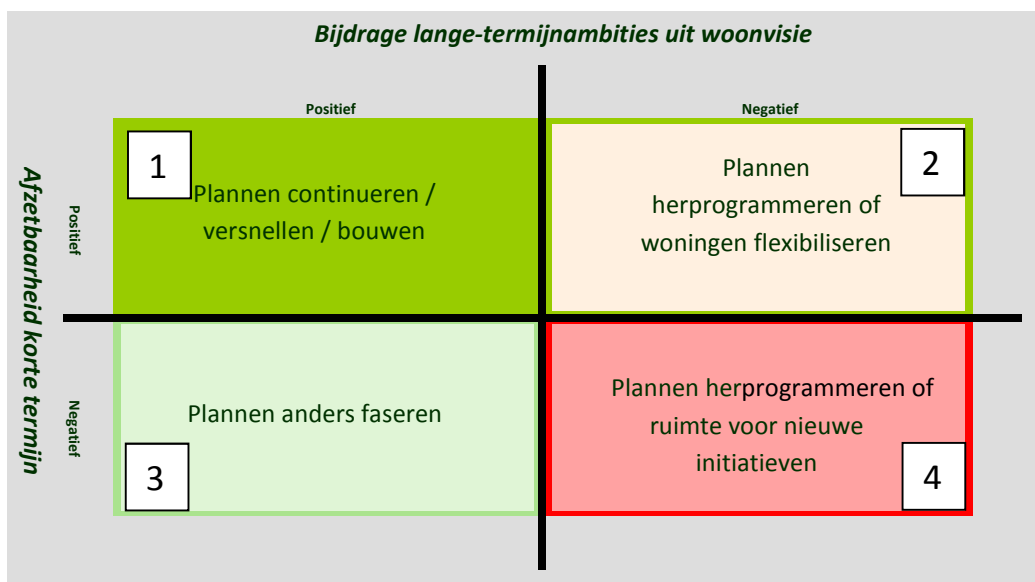
## 2 Wijze van beoordelen

De gemeente Hardenberg wil werken met een toetsingskader, zodat de juiste plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Wat zijn de juiste plannen? Deels hangt dit samen met de marktwerking; plannen waar de consument nu op zit te wachten. De gemeente wil daarnaast inspelen op de behoefteontwikkeling voor de lange termijn en lange termijn beleidsdoelen, zoals ruimtelijk-stedenbouwkundige ambities, ambities rond wonen met zorg, etc.

Voor het beoordelen van de plannen is een kwalitatief toetsingskader opgesteld. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de bijdrage van een individueel project aan de lange termijn doelen die in de woonvisie zijn opgenomen en korte termijn afzetbaarheid. Het kwalitatief toetsingskader is een procesinstrument wat voor de huidige planningslijst, maar ook bij nieuwe plannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast.

### Toets aan kwalitatief toetsingskader

Op projectniveau zijn de plannen getoetst of plannen kwalitatief passend zijn bij het toetsingskader. De doelstelling met het kader is om tot een passend nieuwbouwprogramma te komen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onderstaand model. De plaats van projecten binnen het model geeft aan of de fasering en/of programmering van nieuwbouwprojecten moet worden herzien.



Ieder project wordt op basis van de scores, welke uitgelegd zijn in bijlage I, ingedeeld in het toetsingskader. De betekenis van de indeling is als volgt:

<b>4</b>	<p><b>‘Rode plannen</b></p> <p>Deze projecten scoren zowel op de korte termijn afzetbaarheid- als lange termijn ambities negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor deze projecten dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.</p>
<b>3</b>	<p><b>‘Licht groene plannen’</b></p> <p>Deze projecten voldoen aan de lange termijn ambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is).</p>
<b>2</b>	<p><b>‘Oranje plannen’</b></p> <p>Het project scoort negatief op de lange termijn ambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m<sup>2</sup> of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.</p>
<b>1</b>	<p><b>‘Groene plannen’</b></p> <p>Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als lange termijn ambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.</p>

Voor de plannen waarvoor geen programma beschikbaar was (bijvoorbeeld zachte plannen op lange termijn), zijn geen scores berekend. Deze plannen zijn ingedeeld in ‘kwadrant 0’.

### 3 Resultaten op hoofdlijnen

Op basis van de hiervoor omschreven beoordelingsmethode zijn de plannen ingedeeld naar kwadranten. De totale planvoorraad die is getoetst, bestond uit 3238 woningen, harde en zachte plancapaciteit. Kwadrant 1 bevat 755 woningen, kwadrant 2 167, kwadrant 3 581 en kwadrant 4 bevat 484 woningen. Een aantal plannen, met totaal 1251 woningen, is niet volledig getoetst (=kwadrant 0).

Kwadrant	Aantal woningen	Waarvan zacht	Waarvan hard
1	755	577	178
2	167	68	99
3	581	359	222
4	484	93	391
0	1251	836	415
<b>Totaal</b>	<b>3238</b>	<b>1933</b>	<b>1305</b>

De plannen in kwadrant 4 en 0 zijn beoordeeld op juridische hardheid, financiële en maatschappelijke consequenties. In hoofdstuk 5 worden deze plannen omschreven. In bijlage II staan de scores per project vermeld.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de volgende gemeentelijke plancapaciteit te herprogrammeren naar nul woningen. Dit zijn plannen uit kwadrant 4 en 0. De grond wordt omgezet naar de strategische voorraad (= gronden in bezit van de gemeente waarop op zeer lange termijn alsnog ontwikkeld kan worden). Het in deze vorm herprogrammeren van onderstaande plannen heeft voor de gemeente Hardenberg geen financiële consequenties. De gronden zijn reeds afgewaardeerd en worden omgezet naar de strategische voorraad.

Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
De Krim	locatie volkstuinen	20	0	Zacht
Dedemsvaart	Bransveen fase 2	116	0	Hard
Gramsbergen	Garstlanden III 2de fase	151	0	Hard
Kloosterhaar	De Meerstal II	18	0	Zacht
Lutten	Vervolg De Wieken	22	4	Zacht

Totaal 327 woningen.

Het voorstel is om de volgende particuliere plannen te herprogrammeren tot nul of enkele woningen.

Kern	Locatie	Aantal woningen	Kwadrant	Status
Bergentheim	Möllincksvaart	68	0	Hard
Hardenberg	Marslanden I Mega Vlinder	38	4	Hard
Hardenberg	ML1 Mega Poort Hardijk	60	4	Hard
Slagharen	woongebied Moeshoek	6	4	Zacht

Totaal 172 woningen.

Deze in totaal 499 woningen zijn onderverdeeld in 433 harde en 66 zachte plannen.

## 4 Stand van zaken woonafspraken

Begin 2015 is de stand van zaken met betrekking tot de plancapaciteit doorgegeven aan de provincie. Zij heeft op basis van die opgave onderstaande overzicht gemaakt. Onderstaande tabel is de basis geweest voor de kwantitatieve woonafspraken West-Overijssel.

**Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente**

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Als we in staat zijn om de voorgestelde maatregelen uit te voeren, wordt voor Hardenberg de stand van zaken als volgt:

	Aantallen
Netto woningvraag 2016-2016	1921
Gerealiseerd in 2016	Ca. 90
Restant woningvraag	1831
Harde plancapaciteit per september 2016	1305 (71% van restant woningvraag)
Reductie harde plancapaciteit door voorgestelde maatregelen	345
Restant harde plancapaciteit	960 (52 % van restant woningvraag)
Zachte plancapaciteit per september 2016	Ca. 1900

Met de voorgestelde reductie van de plancapaciteit is, binnen de toegestane bouwproductie, weer enige ruimte ontstaan voor nieuwe initiatieven. Deze ruimte kan komende jaren worden benut voor bijvoorbeeld plannen in de centrumgebieden van Dedemsvaart en Hardenberg ter voorkoming van leegstand in het commercieel vastgoed en eventueel leegstaand agrarisch vastgoed.

## 5 Kwadrant 0 en 4: strategie per plan

### 5.1 Herontwikkelen, faseren of ruimte voor nieuwe initiatieven

Bij ongeveer 29 plannen (484 woningen) is er sprake van een lage score op zowel de korte termijn afzetbaarheid als de bijdrage aan de lange termijn ambities. Bij deze plannen is gekeken naar de mogelijkheden om het plan te herprogrammeren. Indien dit betekent dat het aantal woningen wordt gereduceerd tot nul en de gronden in bezit zijn van de gemeente, wordt de locatie opgenomen in de strategische voorraad.

### 5.2 Locaties Hardenberg

#### *Marslanden Mega Vlinder*

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 38 koopappartementen in de klasse vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar op korte termijn en draagt weinig bij aan het bereiken van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Het meest wenselijke voorstel is het schrappen van het plan, het intrekken van de bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan waarbij aanzienlijk minder woningen worden opgenomen.

#### *Megapoort Hardijk*

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 60 koopappartementen in de klasse vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar en draagt weinig bij aan het bereiken van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Het meest wenselijke voorstel bestond uit het schrappen van het plan, het intrekken van de bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. Omdat stedenbouwkundig het wenselijk is om hier toch bebouwing te realiseren is gekozen voor een alternatief. In de structuurvisie "Herprogrammering Woningbouw" zal worden aangegeven dat er op deze locatie straks nog 8 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

### 5.3 Locaties Dedemsvaart

#### *Parcours*

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 29 vrijstaande woningen boven de €300.000. Inmiddels zijn acht woningen opgeleverd. Hiervan staan er vier leeg. Het plan is zeer slecht afzetbaar.

Maatregel en resultaat: De locatie is inmiddels bouwrijp gemaakt. Daarom is het belangrijk om in overleg met ontwikkelaar De Veste te treden om over aanpassing van het plan. Fasering van het plan is daarbij een belangrijke optie. Tegelijkertijd starten we in overleg met de Veste een bestemmingsplanprocedure tot wijziging van de bestemming van de locatie, om meer mogelijkheden te creëren.

### **Bransveen, uitwerking fase 2**

Getoetste situatie en score: Het plan voorziet in de bouw van totaal 196 woningen (type nog onbekend).  
Maatregel en resultaat: Voorstel is om het deels plan weg te bestemmen omdat het totale aantal toe te voegen woningen in Dedemsvaart te groot is voor de komende 10 jaar. De huidige afzet in 2016 van Bransveen fase 1 loopt echter weer goed. Daarom kiezen we voor een oplossing waarbij een deel (116 woningen) wordt geschrapt en 80 woningen van de plancapaciteit gehandhaafd blijft. Deze 80 worden gefaseerd, na realisatie van Bransveen fase 1 op de markt gebracht in overleg met de bouwer die in het bezit is van een bouwclaim van 40 woningen.

### **Kotermeerstal Oost**

Getoetste situatie en score: Het plan voorziet nog in de bouw van 20 appartementen en enkele vrijstaande woningen. Dit zijn de resterende woningen uit een groter plan dat verder verkocht en gerealiseerd is.

Maatregel en resultaat:

Het lijkt onwaarschijnlijk dat de 20 appartementen worden gebouwd. Wellicht komt de ontwikkelaar met een vraag voor herprogrammering van dit plan deel. Wij staan daar welwillend tegenover als het plan beter afzetbaar wordt en in aantal woningen verlaagd.

## **5.4 Locaties Gramsbergen**

### ***Garstlanden III (vrijstaande woningen en boskavels)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat 18 kavels waar woningen worden gerealiseerd boven de €300.000. Het plan is in totaal beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn in deze aantallen.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

### ***Garstlanden III (Excel, vrij)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 3 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaand plan.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

### ***Garstlanden III (OL, Ter Stege)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 4 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaande plannen.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.

### ***Garstlanden III, uitwerking 2<sup>e</sup> fase***

Getoetste situatie en score: ongeveer 151 woningen, er is nog geen concreet programma bekend.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te schrappen. Er zijn namelijk geen financiële gevolgen aan verbonden.

### ***Fortis Grootte Scheere***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 12 vrijstaande woningen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Op dit moment is slechts één van de woningen verkocht. Voorstel is daarom in overleg met de ontwikkelaar tot een gefaseerde bouw van het plan te komen. Het plan zelf blijft echter

voorlopig in deze vorm in de planning gehandhaafd. Wellicht komt de ontwikkelaar met een verbeteringsvoorstel.

### ***Voormalige Gemeentewerf***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 18 koopappartementen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn in deze kern en draagt weinig bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Op basis van een bestuurlijk besluit in december 2015 is ervoor gekozen om de bouw te faseren en 6 (eerste fase) tot 18 appartementen toe te staan in meerdere bouwblokken.

## **5.5 Locaties Slagharen**

### ***Woongebied Moeshoek (plannen Mega, 16 2<sup>1</sup>-kap en 17 vrijstaand)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 16 2-onder-1-kapwoningen en 17 vrijstaande woningen in de klasse €150.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn in deze omvang. De 2 onder 1 kap woningen worden momenteel aangeboden tussen de €150.000 en €200.000.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te handhaven en uit zichzelf te laten faseren en waar nodig te herprogrammeren.

### ***Woongebied Moeshoek (plannen gemeente, 10 vrijstaand, 12 2<sup>1</sup>-kap en 4 rijwoningen)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 4 rijwoningen, 12 2-onder-1-kapwoningen en 10 vrijstaande woningen (kavels) in de klasse € 100.000 tot € 300.000. Met name de 10 kavels zijn beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om het plan te handhaven en uit zichzelf te laten faseren.

### ***Woongebied Moeshoek Anbergen***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 landhuizen. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn en draagt weinig bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Wegens faillissement van de vorige ontwikkelaars is de grond bij veiling verkocht. In overleg met de nieuwe eigenaar zal een nieuwe bestemming voor de locatie bepaald moeten worden. Meest wenselijke optie is hier geen woningbouw meer te realiseren.

### ***Mastenbroek***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 7 koopappartementen vanaf €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Inmiddels is het woonprogramma aanzienlijk aangepast. De verkoopprijzen zijn naar beneden bijgesteld (naar €175.000 tot €225.000) en daarnaast worden de appartementen levensloopbestendig gebouwd, gericht op de doelgroep senioren. Hierdoor worden de afzetkansen vergroot en past het beter binnen de lange termijn ambities uit de woonvisie.

## **5.6 Locaties Balkbrug**

### ***Ravelijn***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit nog 2 kavels. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn, in combinatie met bestaand plan.

Maatregel en resultaat: Het plan faseert zich vanzelf uit.



### **Brandweerlocatie Balkbrug**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 9 koopappartementen boven de €300.000. Het plan is beoordeeld als zeer slecht afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Meest wenselijke optie is om het plan te schrappen, gezien de beperkte afzetbaarheid. Er is echter reeds een vergunning voor de bouw verleend. Voorstel is om daarom eerst de stedenbouwkundige schets van het plangebied af te wachten. Op basis van deze schets treden we in overleg met de ontwikkelaar over de voortgang van het plan.

### **Pluimswijk**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 12 vrijstaande woningen boven de €300.000. Het plan is in deze omvang beoordeeld als slecht afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om tot een fasering van het plan te komen. Hiervoor treden we in overleg met de ontwikkelaar.

### **Supermarktlocatie Achterveld**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 15 koopappartementen in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is in deze vorm beoordeeld als moeilijk afzetbaar.

Maatregel en resultaat: Er is een bestuurlijke afweging gemaakt om het plan vooralsnog door te laten gaan. Het is daarmee aan de ontwikkelaar om te bepalen of het plan daadwerkelijk wordt gerealiseerd of alsnog wordt aangepast om de afzetkansen te vergroten.

## **5.7 Locaties overige kernen**

### **Molincksvaart (Bergentheim)**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 68 woningen in diverse marktsegmenten. Het is onderdeel van een groter plan. Het nog resterende plan is beoordeeld als beneden gemiddeld afzetbaar en draagt weinig bij aan het behalen van de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Voorstel is om een deel van de nog openstaande plancapaciteit te schrappen.

### **Oprellaan (Bergentheim)**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 4 rijwoningen (100.000 – 150.000) Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2017-2022.

### **Bakkersland (Bergentheim)**

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 8 woningen (vanaf € 200.000). Het plan is beoordeeld als moeilijk afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2017-2022.

### ***Middenin (Radewijk)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 2 2-onder-1 kapwoningen in de klasse vanaf €250.000 en 3 rij woningen in de prijsklassen van € 100.000 tot € 150.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht (2020). Indien er 2 gegadigden zijn, wordt er gebouwd.

### ***Op de Akkers IV (Sibculo)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 1 vrijstaande koopwoning in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als slecht afzetbaar, maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Vooralsnog doorgaan.

### ***Vervolg Die Wieken (Lutten)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 huurwoningen (rijwoningen) in de klasse €618 tot €710 en 16 woningen waarvan het type nog niet bekend is. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar en draagt niet bij aan de lange termijn ambities.

Maatregel en resultaat: Optie is om het plan (deels) bij de strategische voorraad onder te brengen.

### ***Uitbreiding De Kuilen II (Bruchterveld)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 6 vrijstaande koopwoningen in de klasse €250.000 tot €300.000. Het plan is beoordeeld als beperkt afzetbaar op korte termijn. Maar de beperkte aantallen geven geen aanleiding om in te grijpen.

Maatregel en resultaat: Het plan wordt gefaseerd op de markt gebracht, verspreid over de periode 2016-2022.

### ***De Meerstal II (Kloosterhaar)***

Getoetste situatie en score: Het plan bestaat uit de bouw van 18 woningen. De grond is inmiddels opgenomen in de strategische voorraad.

Maatregel en resultaat: Opnemen in strategische voorraad.

### ***Volkstuinen (De Krim)***

Deze locatie (20 woningen) wordt niet meer benut voor woningbouw.

# Bijlage I: Omschrijving beoordelingsmodel

Voor het toetsingskader is onderscheid gemaakt tussen de lange termijn doelen en korte termijn afzetbaarheid.

## Lange termijn doelen

De criteria waarop een plan wordt getoetst aan de lange termijn doelen, zijn direct afgeleid uit de vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Het gaat om de volgende doelen:

1. Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen;
2. Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd in Hardenberg en Dedemsvaart;
3. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor jongeren (al dan niet tijdelijke huisvesting);
4. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor senioren / het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen;
5. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens;
6. De ontwikkelaar betreft bewoners bij het ontwerp van de woningen / woonomgeving;
7. Het plan levert een bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod voor gezinnen;
8. Met het plan wordt een woonmilieu ontwikkeld waarbij het woningaanbod in goede harmonie is met de woonomgeving.

De score van alle projecten op de lange termijn doelstellingen zijn in Bijlage II te vinden.

## Korte termijn afzetbaarheid

Naast de lange termijn doelen is ook gekeken of de huidige plannen op korte termijn afzetbaar zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van Funda-gegevens (welke woningen staan er nu te koop?), hoe schatten lokale marktkenners (makelaars, ontwikkelaars) de afzetbaarheid van plannen in? En hoe was de afzetbaarheid per woningtype in de afgelopen jaren (gemiddelde verkoopprijs en aantal verkochte woningen per woningtype). Op basis van deze gegevens is aan elk woningmarktsegment een score toegekend als het gaat om de afzetbaarheid (oplopend van 1 tot 4). Hoe hoger de score, hoe beter de korte termijn afzetbaarheid.

Tabel 5.1: Gemeente Hardenberg: Score per marktsegment op basis van korte termijn afzetbaarheid.

	Huur					Koop				
	< €409	€409-€586	€586-€628	€628-€710	>€710	< €150.000	€150 – 215.000	€215 – 250.000	€250 – 300.000	> €300.000
Eengezinswoning (huur)	-	4	4	3	1	-	-	-	-	-
Rijwoning (koop)	-	-	-	-	-	4	4	1	1	1
2-onder-1 kap (koop)	-	-	-	-	-	-	4	3	2	1
Vrijstaand (koop)	-	-	-	-	-	-	-	4	3	2
Appartement (koop)	4	4	3	2	1	2	2	1	1	1
Nultreden (GGB)	-	4	3	1	2	4	3	1	1	1

Bron: Companen (2015)

- In de huursector zijn vrijwel alle woningtypen tot de bovenste aftoppingsgrens (< €628) goed afzetbaar. Boven die grens zijn met name eengezinswoningen tussen de €628 en €710 goed afzetbaar. Huurwoningen in de vrije sector zijn slechts zeer beperkt afzetbaar op de korte termijn.
- In de koopsector zijn rijwoningen tot €215.00 goed afzetbaar, vooral de rijwoningen tot €150.000. Voor grondgebonden nultredenwoningen geldt hetzelfde. Tweekappers zijn op korte termijn vooral afzetbaar in de prijsklasse €150.000 tot €250.000. Vrijstaande woningen zijn goed afzetbaar in de klasse €215.000 tot €300.000. Boven de €300.000 zijn alle koopwoningtypen matig afzetbaar op korte termijn.

#### Marktfactor per kern

Naast de score per marktsegment is er nog een marktfactor per kern voor de korte termijn afzetbaarheid gehanteerd. De korte termijnafzetbaarheid van woningen is niet gelijk over de gemeente verdeeld. Sommige locaties zijn aantrekkelijker dan andere:

- Factor 1 (meest aantrekkelijk): Hardenberg
- Factor 0,75: Dedemsvaart, Gramsbergen, Balkbrug, Mariënberg, diverse kernen
- Factor 0,5: Radewijk, Sibculo, Kloosterhaar, Slagharen, Bruchterveld, Lutten, Bergentheim, De Krim.

## Bijlage II: Scores per project

Score 1 = draagt bij aan realisatie ambitie

Score 2 = draagt enigszins bij aan realisatie ambitie

Score 3 = draagt niet bij aan realisatie ambitie

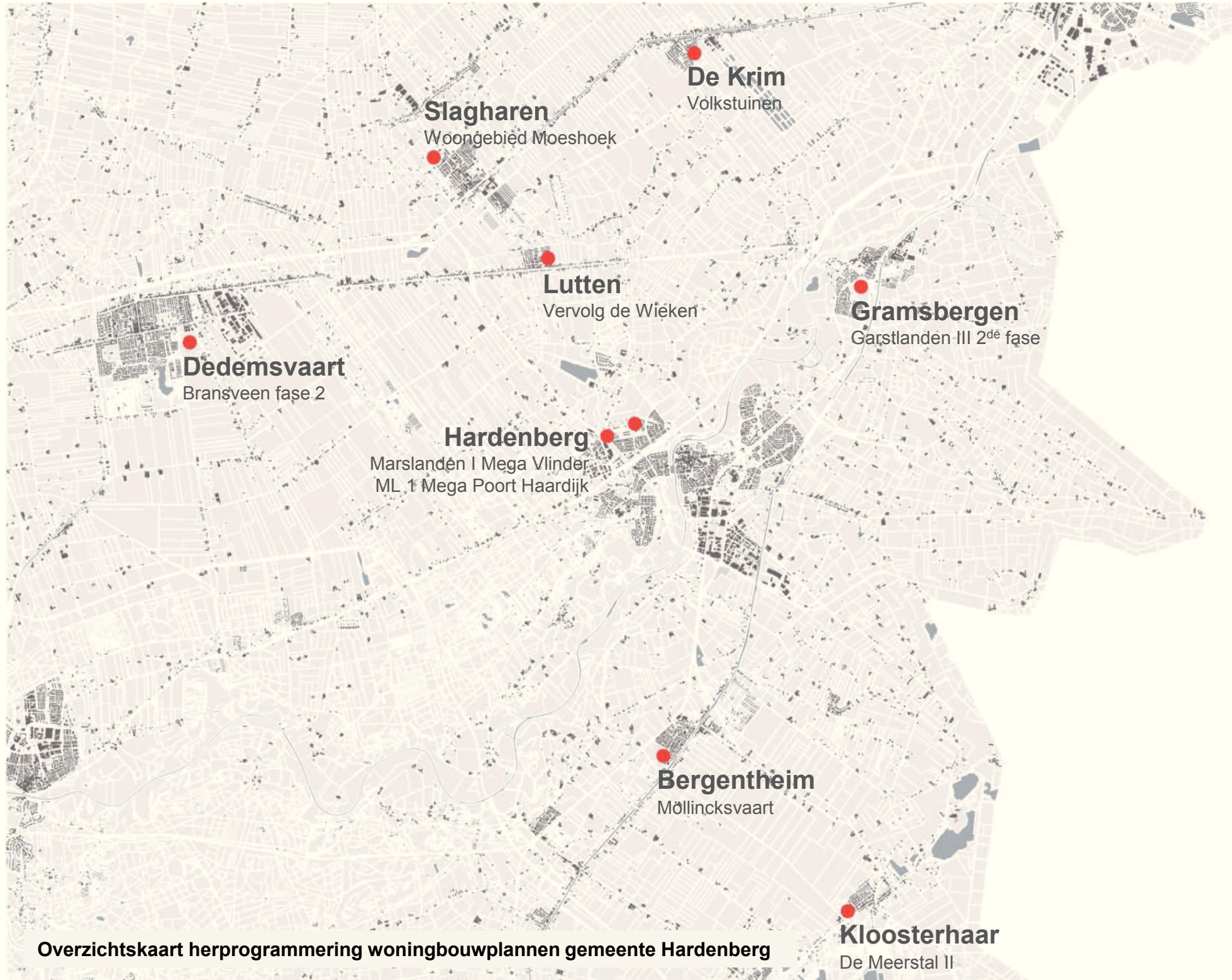
Plan	Inbreiding voor uitbreiding	Bij voorkeur realisatie in Hardenberg + Dedemsvaart	Bijdrage woningaanbod jongeren	Bijdrage woningaanbod senioren / levensloopbestedige woningen	Bijdrage woningaanbod lage inkomens	Invloed bewoners op ontwerp	Behoud van gezinnen	Relatie woonomgeving / type	Totaalscore lange termijn	Score lange termijn	Score korte termijn	Kwadrant
Balkbrug												
Sluis V	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Sluis V fase 1 + 1A	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Sluis V fase 1	3	3	1	3	1	3	1	1	16	+	-	3
Sluis V fase 1A	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Sluis V 2de fase	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	+	1
Brandweerlocatie	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Pluimswijk	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Naast supermarktklocatie Achterveld	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Bergentheim												
Oprellaan	1	3	3	1	3	3	3	1	18	+	-	3
Möllincksvaart	3	3	3	3	3	1	1	1	18	0	-	0
Bakkersland	.	.	.	.	.	.	.	.	0	-	+	2
Bruchterveld												
Uitbreiding De Kuilen II	3	3	1	3	1	1	1	1	14	-	+	2
Dedemsvaart												
Bransveen deels via bouwclaims	3	1	2	3	1	1	1	1	13	+	+	1
Bransveen fase 2	1	1	1	1	1	3	3	1	12	0	+	0
schoollocatie 2 (vechtdal) Dijkhuis	3	1	2	3	1	1	1	1	13	-	+	2
Parcours	3	1	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
schoollocatie	1	1	3	3	3	1	1	1	14	+	+	1
Oranjebuurt	1	1	1	2	1	3	1	1	11	+	+	1
Reiling	3	1	3	3	3	1	1	1	16	+	-	3
Markt noordzijde	1	1	1	1	1	2	1	1	9	+	+	1
Julianastraat noord	1	1	1	1	1	2	1	1	9	0	+	0
Kotermeerstal Oost	3	1	3	3	3	3	1	1	18	+	-	3
Gramsbergen												

Garstlanden III (vrij)	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Garstlanden III (Exel, rij, 2^1, vrij)	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Garstlanden III (Rotij, rij, 2^1, vrij)	3	3	1	3	1	3	1	1	16	-	-	4
Garstlanden III 2de fase	3	3	1	3	1	3	1	1	16	0	-	0
Winkelcentrum	1	3	1	2	1	3	1	1	13	-	+	2
Gronden Krikke	1	3	1	3	1	3	1	1	14	0	+	0
Voormalige gemeentewerf	3	3	3	1	3	3	3	1	20	-	-	4
Fortis Groote Scheere	3	3	3	3	3	1	1	1	18	-	-	4
Hardenberg												
Baalder/Baalderveld	1	1	1	2	1	2	2	1	11	+	+	1
Marslanden I	3	1	2	3	3	3	1	1	17	0	-	0
Blok 4	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Hof van Pepijn	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Stationsstraat-Oosteinde	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Bruins	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Marsch-Kruserbrink (Vechtwachter)	1	1	3	1	3	3	3	1	16	0	-	0
Marsch-Kruserbrink (Ligweide Oost)	1	1	1	3	1	3	3	1	14	+	+	1
Marsch-Kruserbrink (ALFA)	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
Vechtzone	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
Marslanden II	3	1	2	3	1	1	1	1	13	+	+	1
Brink Zuid	1	1	3	3	1	1	3	1	14	-	+	2
Marslanden	3	1	2	3	3	1	1	1	15	-	-	4
Slotgraven 1-2-3	1	1	2	2	2	2	2	1	13	-	+	2
Leisurezone torens	1	1	3	1	3	3	3	1	16	-	-	4
Leisurezone grondgebonden	1	1	3	3	3	2	1	1	15	0	-	0
Vechtoever	1	1	3	1	3	2	3	1	15	-	-	4
Mulo-locatie (Parkweg)	1	1	3	1	1	2	3	1	13	-	+	2
Marsch-Kruserbrink (Spinde)	1	1	1	1	1	3	3	1	12	+	+	1
ML1 Mega Poort Haardijk	3	1	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
Marslanden I Mega Vlinder	3	1	3	3	3	3	1	3	20	-	-	4
Marslanden II 2 <sup>e</sup> fase	3	1	2	3	1	1	1	1	13	0	+	0
Kloosterhaar												
De Meerstal II	.	.	.	.	.	.	.	..	0	0	+	0
Schoolstraat herstructurering	1	3	1	1	1	3	3	1	14	-	+	2
Mariëberg												
De Marke II fase 1	3	3	3	3	3	1	1	1	18	+	-	3
Radewijk												
Middenin	3	3	1	3	1	1	3	1	16	+	-	3
Sibculo												
Op de Akkers IV	3	3	3	3	2	3	1	2	20	-	-	4

Voor d'Akkers	3	3	3	3	3	1	1	1	18	0	-	0
Slagharen												
woongebied Moeshoek (rij)	1	3	1	3	1	3	1	1	14	+	+	1
woongebied Moeshoek (2^1)	1	3	3	3	3	1	1	1	16	+	-	3
woongebied Moeshoek (vrij)	1	3	3	3	3	1	1	1	16	-	-	4
woongebied Moeshoek (Mega 5)	1	3	1	3	1	3	1		13	0	+	0
woongebied Moeshoek (Mega 11 rij)	1	3	3	3	3	3	1	1	18	0	-	0
woongebied Moeshoek (Mega 11 rij)	1	3	3	3	2	3	1	1	17	0	-	0
Herenstraat	1	3	1	1	1	3	3	1	14	-	+	2
Noordelijk woongebied	3	3	2	3	3	3	1	1	19	0	-	0
Mastenbroek	1	3	3	1	3	3	3	1	18	-	-	4
Lutten												
Vervolg De Wieken	3	3	2	3	1	1	1	1	15	-	-	4
De Krim												
Locatie volkstuinen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0	0	0

**Bijlage 2:**  
**Overzichtskaart**





**Slagharen**  
Woongebied Moeshoek

**De Krim**  
Volkstuinen

**Lutten**  
Vervolg de Wieken

**Gramsbergen**  
Garstlanden III 2<sup>de</sup> fase

**Dedemsvaart**  
Bransveen fase 2

**Hardenberg**  
Marslanden I Mega Vlinder  
ML 1 Mega Poort Haardijk

**Bergentheim**  
Möllincksvaart

**Kloosterhaar**  
De Meerstal II

**Overzichtskaart herprogrammering woningbouwplannen gemeente Hardenberg**

