Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-20000883

Agendapunt:

Heerlen,
15 december 2020

Onderwerp
Structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Inleiding/aanleiding

Algemeen
In 2013 is de Provinciale 'verordening Wonen Zuid Limburg' van kracht geworden. Met deze verordening werd een stop afgedwongen op het per saldo toevoegen van (nog meer) woningbouwplannen aan de planvoorraad. In 2014 is deze verordening opgegaan in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Als reactie hierop hebben de (toen nog) 18 Zuid-Limburgse gemeenten een gezamenlijke visie op wonen voor Zuid Limburg opgesteld. Deze Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) was een voorwaarde voor het opheffen van de bouwstop. De SVWZL is in november 2016 door Uw raad vastgesteld.

Een veel gehoord geluid was, dat de SVWZL de bouw van gewenste woningen zou frustreren. Zowel in Provinciale Staten als in diverse gemeenteraden (waaronder Uw raad) zijn het afgelopen jaar moties aangenomen met als strekking het opheffen van 'vertragende regels' voor goede woningbouwplannen. Daarbij is wel steeds uitgesproken, dat de huidige manier van samenwerken in Zuid Limburg belangrijk is.

In 2020 is de SVWZL geëvalueerd. De rapportage hiervan is in de zomer van 2020 met de gemeenteraad gedeeld via een raadsinformatiebrief. In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (a.g.v. migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.

Ook is er een aantal aanbevelingen in de evaluatie gedaan:
1. Ga door met de SVWZL, ook op lange termijn;
2. Maak de werking van beleidsafspraken adaptief en koppel de beleidsafspraken aan de transformatieopgave op subregionaal niveau;
3. Erken verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten;
4. Ga actief aan de slag met het terugdringen van ongewenste 'oude' plannen;
5. Provincie Limburg: partner voor gemeenten en zorgt voor borging;
6. Ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
7. Werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

Notitie Bouwen naar behoefte:
De aanbevelingen hebben geleid tot de notitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. De notitie 'Bouwen naar behoefte' heeft geen status (en krijgt die ook niet middels dit raadsvoorstel), maar illustreert wel de processamenhang. In de notitie staan vijf lijnen voor het woonbeleid die de komende tijd worden uitgewerkt:

1. *Hoe gaan we om met bestaande woningvoorraad*: aantrekkelijke bestaande woningvoorraad: verbeteren; vervangen; aanpak particulier bezit.
2. *Hoe gaan we om met nieuwe plannen:* Deze lijn is uitgewerkt in de voorliggende Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'
3. *Hoe kunnen we meer maatwerk en flexibiliteit in plannen inbouwen:* plannen aanpassen aan marktontwikkelingen: uitvoeringstermijn stellen en ongewenste plancapaciteit intrekken.
4. *Hoe versnellen we de realisatie van gewenste plannen:* Inzet woningen voor doelgroepen: stimuleringsmaatregelen Rijk en provincie; versnellen procedures waar mogelijk; realisatietermijn stellen.
5. *Gezamenlijk optrekken: gemeenten, provincie, Rijk:* Er wordt nog steeds belang gehecht aan het gezamenlijk volkshuisvestingsbelang in Zuid-Limburg en aan uniformiteit in de besluitvorming. De SVWZL fungeert ook na het aannemen van de motie 'Stop vertragende regels' (PS, 12 juni 2020) nog steeds als basis voor het woonbeleid in de Zuid-Limburgse gemeenten.

Voor de volledige inhoud van de notitie 'Bouwen naar behoefte' wordt verwezen naar bijlage 1.

Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Ruim baan):
Om versneld aan de slag te kunnen gaan met het faciliteren van goede en gewenste woningbouwplannen is ervoor gekozen om nu niet de gehele SVWZL te actualiseren, maar om een verdergaande versoepeling van het beleid voor te stellen. Daartoe hebben we een beleidsregel opgesteld die als een structuurvisiebesluit kan worden vastgesteld. Doel van de beleidsregel is dat goede (ver-)bouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd en bovenal dat we deze snel kunnen toepassen. Hiertoe zijn in de beleidsregel 3 criteria opgenomen. Het eerste criterium is het aantonen van maatschappelijke meerwaarde. Het betreft een inhoudelijke afweging die in eerste instantie wordt gemaakt op tafel van de gemeenten. Het tweede criterium betreft het onderbouwen van de behoefte. Feitelijk gaat het om een toets aan vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over subregionale afstemming en de stappen die nodig zijn om een plan aan de woningmarktprogrammering Parkstad toe te kunnen voegen.

1. *Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde*:
    - Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding[1] gaat.

[1] Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing.

- Het betreft plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen; herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).

2. *Het plan is planologisch aanvaardbaar*:
   - Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking' zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving (en los van het gestelde in de SVWZL), bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure gebracht wordt.
3. *Het plan is sub-regionaal afgestemd*
   - Er zijn binnen Parkstad afspraken gemaakt over de wijze waarop een plan kan worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Het Structuurvisiebesluit Ruim baan vervangt het Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling). De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraak VI uit de SVWZL, dus met compensatie. Dat betekent onder meer dat de financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal 5 woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor starters snel goede en betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken. Voor de volledige inhoud van het Structuurvisiebesluit Ruim baan wordt verwezen naar bijlage 2.

Kader
Het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' past binnen het Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV)

Kernthema:
Het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' past binnen het kernthema Wonen. De regeling is bedoeld om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de complexe transformatieopgave binnen de woningvoorraad.

Bevoegdheid
Het vaststellen van het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' is, gelet op de relatie met de SVWZL, een bevoegdheid van de raad.

Voorstel

1. Het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vast te stellen.
2. Het op 30 oktober 2019 door uw raad vastgestelde Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in te trekken.

Argumenten

1.1. Door niet nu de hele SVWZL aan te passen maar enkel de versoepeling van het beleid te verruimen door middel van een structuurvisiebesluit dat de compensatieregeling buiten spel zet voor goede woningbouwplannen, kunnen we snel en flexibel inspelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

1.2. We stimuleren met het Structuurvisiebesluit Ruim baan de realisatie van woningen waar nu aantoonbaar tekorten van zijn en geven op deze wijze invulling aan de motie "bouwen zonder vertragende regels voor Heerlen" welke op 30 september 2020 door Uw raad is aangenomen.

1.3. Door de SVWZL als basis te behouden voor het Zuid-Limburgs woonbeleid, houden we vast aan de samenwerking welke nodig is om te kunnen blijven sturen op de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt op lange termijn.

2.1. Het op 30 oktober 2019 door uw raad vastgestelde Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' voorziet niet in het afzien van compensatie voor goede woningbouwplannen en kan derhalve worden ingetrokken.

2.2. De financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Met het vaststellen van het Structuurvisiebesluit Ruim baan zal voor goede plannen ook niet meer de variant van financiële compensatie worden ingezet. Inherent hieraan zullen minder afdrachten plaatsvinden en zullen vanuit het daarvoor ingestelde regionale sloop- en transformatiefonds Parkstad minder middelen beschikbaar komen voor het financieren van sloop- en transformatieopgaven.

Kosten en dekking

Het vaststellen van het Structuurvisiebesluit Ruim baan leidt indirect tot minder inkomsten in het Regionaal Transformatiefonds Parkstad. Er zijn geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Communicatie

De "Verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken", ook wel bekend als de *Inspraakverordening*, regelt dat het bestuursorgaan besluit of inspraak wordt verleend. In casu bestaat geen wettelijke verplichting daartoe, noch is sprake van de in de verordening genoemde uitsluitingen.

Overwogen wordt dat sprake is van een verruiming van het beleid zonder ingrijpende ruimtelijke of economische gevolgen. Daarom wordt geen voorstel gedaan tot het houden van inspraak. Bij het vaststellen van het oorspronkelijke beleid is overigens ook geen inspraak geboden.

Nadat de raad het Structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" heeft vastgesteld dient het op de voorgeschreven bekend te

worden gemaakt. De bekendmaking van het besluit zal in de Nederlandse Staatscourant plaatsvinden en daardoor ook raadpleegbaar zijn op decentrale.regelgeving.overheid.nl, met automatische attendering voor wie dat zo heeft ingesteld.

Evaluatie
N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering
Het nieuwe Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' treedt in werking na vaststelling door uw raad en bekendmaking van het besluit en werkt niet met terugwerkende kracht.

Bijlagen
1. Notitie 'Bouwen naar behoefte'
2. Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020 registratienummer BWV-20000883;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

1. Het Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vast te stellen.

2. Het op 30 oktober 2019 door uw raad vastgestelde Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in te trekken.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever