

Datum vergadering	8 juli 2021
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het instemmen met de processtappen Woondossier
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM
Samenvatting	
Op 26 april 2021 is in een informatieve raadsbijeenkomst de problematiek van het dossier Wonen geschetst en is inzicht gegeven in het instrumentarium dat de raad ter beschikking staat voor sturing op gewenst woonbeleid. Conclusie uit die bijeenkomst was dat de raad ruimte wil voor nieuwbouw van woningen. In dit voorstel wordt ingegaan op de vraag naar nieuwe woningen, de ruimte die daarvoor nodig is en welke stappen er gezet moeten worden om deze ruimte te creëren. Met dit voorstel wordt de weg geduid die tot het 'ontsluiten' van de Woningmarkt in de gemeente Sluis moet leiden. Concreet wordt een eerste stap voorgesteld.	

Aan de raad,

Inleiding.

Op 26 april 2021 is in een informatieve raadsbijeenkomst de problematiek van het dossier Wonen geschetst en is u inzicht gegeven in het instrumentarium dat u ter beschikking staat voor sturing op gewenst woonbeleid. Conclusie uit die bijeenkomst was dat u met name ruimte wilt om tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen. In dit voorstel wordt ingegaan op de vraag naar nieuwe woningen, de ruimte die daarvoor nodig is en welke stappen er gezet moeten worden om deze ruimte te creëren.

Uit de avond en de aangeboden informatie kwam naar voren dat deze ruimte er komt wanneer er drie stappen worden gezet, namelijk:

1. eerste stappen om te komen tot een onderbouwde kwalitatieve afweging van plannen;
2. parallel daaraan: stappen om voorzienbaarheid te creëren op bestaande (ongewenste) plancapaciteit;
3. er een helder proces is om te komen tot een samenhangende aanpak van alle dossiers die relevant zijn voor het woondossier.

Met dit voorstel wordt de weg geduid die tot het 'ontsluiten' van de Woningmarkt in de gemeente Sluis moet leiden. Het voorstel is opgebouwd als volgt:

1. Wat wil de raad? (ambitie/doelstelling)
2. Wat betekent het Plan van Aanpak Plancapaciteit in relatie tot die ambitie?
3. Wat zijn de eerste benodigde stappen om te komen tot de gewenste ontwikkelingen?

Voor het dossier toeristische verhuur is door u gekozen voor een zelfstandig traject. Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers is eerder in de vorm van en beleidsnotitie een kader gesteld. Beide dossiers zijn daarom in dit voorstel niet nader benoemd.

1. Wat wil de raad?

U heeft in de hierna genoemde beleidsdocumenten richting geven aan de beleidsdoelen voor bouwen en wonen. Het betreft de ambitie(s) zoals is/zijn/worden opgenomen in:

- A. het Visiedocument Krachtig Verbonden (geamendeerd vastgesteld 25 februari 2021):

Benoemt lokaal uw ambitie/doelstellingen. Inclusief de aangenomen amendementen en moties, heeft u besloten¹ dat:

- de bevolkingsdaling wordt afgeremd en de bevolkingsontwikkeling gestabiliseerd door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.
- er in 2040 een balans is tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad.
- nieuwbouw van woningen in het buitengebied niet ten koste van de nieuwbouw in de kernen mag gaan.
- voor permanente bewoning gestuurd wordt op basis van een onderverdeling in woonmilieus.
- deeltijdwonen een waardevolle bijdrage levert aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente.
- de nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- de bestaande recreatieve verhuur in de kernen is ingekaderd en gereguleerd.
- door de samenwerking met de provincie en de regiogemeenten er sprake is van meer concrete (financiële) ondersteuning door het Rijk (bijvoorbeeld in het kader van een Woondeal, bedoeld om woningtekorten aan te pakken).

Zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in vijf kernen, om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Woonzorgzones in deze vijf kernen dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

De meest intensieve zorg wordt geconcentreerd in twee van deze vijf kernen. Te weten Oostburg en Breskens, omdat ZorgSaam (ouderenzorg), Emergis, Zeeuwse Gronden (GGZ) en Tragel (gehandicaptenzorg) hebben besloten om hun intramurale voorzieningen in één of twee van deze kernen te concentreren. Vanuit deze intramurale voorzieningen kan ook intensieve zorg worden geboden in de omliggende zorgcirkel rond deze voorzieningen.

B. de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen (als A-stuk ter vaststelling naar de raad [cyclus juni 2021]):

De ambitie: Zeeuws-Vlaanderen ontwikkelt zich op het gebied van woon- en werkomgeving, zorg, onderwijs, woningmarkt en welzijn van de burgers met als langetermijnperspectieven duurzaamheid; klimaatadaptatie; digitalisering en vergrijzing. Speerpunt is o.a. het aantrekkelijk maken van de streek, onder andere voor mensen vanuit België die in Nederland willen wonen en werken.

C. de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (in ontwikkeling):

Benoemt als basisambitie "We maken werk van een toekomstbestendige woningvoorraad, leefbare wijken en kernen en een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod" met daaraan gekoppeld vier deelambities:

1. Werken aan een toekomstbestendige bestaande woningvoorraad;
2. Plancapaciteit laten aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte;
3. Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken (betaalbaarheid en beschikbaarheid);
4. Vitaliteit en leefbaarheid kernen op peil houden.

Belangrijk is ook dat, onder andere vanwege de vraag vanuit de sectoren horeca en zorg, er kwalitatief goede woningen nodig zijn om nieuwe, voor de arbeidsmarkt benodigde gezinnen te verleiden zich in onze gemeente te vestigen. De demografische ontwikkeling betekent namelijk een afname van het arbeidspotentieel, terwijl de vraag naar bijvoorbeeld verzorgenden voor het toenemende aandeel ouderen de komende tijd toeneemt. Voor werknemers in het toeristisch en recreatief complex geldt het zelfde.

De aandacht moet dus uitgaan naar de kwalitatieve opgave op de woningmarkt. Er is een toenemende behoefte aan meer levensloopbestendige (geclusterde) woonvormen, betaalbare woningen voor jongeren en het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. In

¹ Zie hoofdstuk 1.1.2 Bouwen en Wonen (Wat willen we bereiken?)

basis betekent dit dat er nieuwe woningen moeten worden gebouwd en de bestaande woningen moeten worden aangepakt.

Samengevat: u wilt tegemoet komen aan de kwalitatieve vraag naar woningen door kansen voor nieuwbouw te grijpen en om kansen voor huidige en nieuwe inwoners te creëren.

Op dit moment kan niet in de gewenste nieuwbouw worden voorzien, omdat nieuwe plannen worden geblokkeerd door het vastgestelde gebrek aan plancapaciteit. Er is dus ruimte in de huidige plancapaciteit nodig. Dit roept de vraag op 'Wat staat u als raad te doen om die ruimte te maken?'

Om ruimte voor nieuwbouw te maken is het volgende relevant:

1. Inzicht in de bestaande woningvoorraad en de kwalitatieve woningbehoefte (Welke [nieuwe] woningen hebben we nodig? Hoeveel en waar? Zorgwoningen, starterswoningen, gezinswoningen?).
2. Benodigde plancapaciteit.
3. Door de raad te nemen besluiten om de ruimte voor bedoelde nieuwbouw te creëren.

Ad 1: Voor het antwoord op het inzicht in de bestaande woningvoorraad wordt verwezen naar bijlage 1 '*Inzicht in de bestaande woningvoorraad en de kwalitatieve behoefte*'.

Ad 2: Gelet op wettelijke regelgeving (de ladder voor stedelijke ontwikkeling ex art. 3.1.6 Bro) en de jurisprudentie staat vast dat zonder plancapaciteit geen gewenste plannen kunnen worden toegevoegd.

Ad 3: Bedoeld wordt de stappen die nodig zijn om de noodzakelijke ruimte voor nieuwbouw te maken. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Bijvoorbeeld door nog eens kritisch te kijken naar de verborgen plancapaciteit in bestaande bestemmingsplannen (deze zou weggesaneerd kunnen worden door een parapluplan 1 woning per perceel voor bepaalde gebieden) of het uit de markt halen voor woningen die niet als permanente woning worden gebruikt.

Als u gebruik wenst te maken van één van deze instrumenten, dan is het van belang om z.s.m. een proces in te zetten om voorzienbaarheid te creëren.

Daarnaast is het van belang dat we de genoemde visiedocumenten vertalen/uitwerken in een concreet beleids- en uitvoeringsprogramma. Op grond hiervan kan een afwegingskader voor de beoordeling van nieuwbouwplannen worden opgesteld en vastgesteld.

2. Wat betekent het Plan van Aanpak Plancapaciteit in relatie tot de ambitie van de raad ?

Zoals hiervoor al is genoemd, kan geen medewerking worden verleend aan nieuwe plannen, omdat de daarvoor benodigde plantitels belegt zijn of ontbreken. Dit betekent dat wanneer u niets doet, er geen nieuw plan planologisch hard kan worden. Gewenste plannen die nodig zijn om starters, jonge gezinnen en ouderen een passende woning te bieden kunnen dan geen doorgang vinden. Van belang daarbij is het gebruik van de reguliere woningvoorraad, welke ruimte er is in de bestaande bestemmingsplannen (*harde plancapaciteit*) en welke plannen er zijn voor kwalitatief gewenste woningbouw maar die niet binnen de geldende bestemmingsplannen vergunbaar zijn (*zachte plancapaciteit*).

Naar aanleiding van het (zachte) plan tot transformatie van de voormalige RK Kerk in Sluis -waarvoor plancapaciteit ontbrak- heeft afgelopen jaar overleg plaats gevonden tussen ons college en Gedeputeerde Staten over de problematiek van de plancapaciteit in de gemeente Sluis. Dit overleg heeft geleid tot overeenstemming tussen ons college en Gedeputeerde Staten over het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis en tot het opschonen van de lijst woningbouwplannen in de Planmonitor Woningen Als resultaat is medewerking verkregen aan dit concrete plan.

Het doel van het plan van aanpak is ruimte maken voor woningbouw ondanks het huidige gebrek aan ladderruimte, oftewel ondanks een kwantitatief overschot aan woningbouwplannen. Daarvoor zijn de volgende acties benoemd:

1. Voorkomen dat ongewild plancapaciteit ontstaat of blijft bestaan;
2. Plancapaciteit compleet in beeld krijgen;
3. Bestaande plannen scannen op woontypes;
4. De sloopopgave goed in beeld brengen;

5. Terugdringen harde plancapaciteit;
6. Onderzoeken of deeltijdwonen een waardevolle bijdrage kan leveren op het woon- en leefmilieu en de nadelen ervan te elimineren.²

Het Plan van Aanpak Plancapaciteit met toelichting is in de bijlagen opgenomen. Bepaalde acties, met name de onderzoeken, zijn inmiddels in gang. Daarbij zijn medewerkers van provincie en de Zeeuwse gemeenten betrokken.

3. Wat zijn de eerste benodigde stappen om te komen tot de gewenste ontwikkelingen?

Welke de meest relevante stappen zijn, welke tot de bevoegdheid van de raad horen, volgt uit het Plan van Aanpak Plancapaciteit en het vastgestelde Visiedocument Krachtig Verbonden. Uit de informatiebijeenkomst op 26 april 2021 en de aangeboden informatie kwam naar voren dat deze ruimte er komt wanneer er drie stappen worden gezet, namelijk:

- a. stappen om te komen tot een onderbouwde kwalitatieve afweging van plannen.
- b. parallel daaraan: stappen om voorzienbaarheid te creëren op sanering bestaande (ongewenste) plancapaciteit;
- c. een helder proces om te komen tot een samenhangende aanpak van alle dossiers die relevant zijn voor het woondossier.

Ad a: Afwegingskader (Zie hiervoor op pagina 3 onder ad 1).

Ad b: sanering plancapaciteit.

De woningmarkt zit op slot en als we nu niets doen, dan blijft die op slot. Zoals eerder is duidelijk gemaakt betekent dit dat de ambities niet te realiseren zijn binnen de bestaande ladder/plancapaciteit, zodat u hierin moeten gaan schuiven of anderszins ruimte zoeken. Dat is een harde eis van de provincie vanuit haar rol in het kader van de afspraken over het interbestuurlijk toezicht Rijk en Provincie.

Op 26 april 2021 heeft Gedeputeerde Van der Velde die provinciale taak helder verwoord, maar tevens duidelijk heeft verklaard bereid te zijn om de grenzen op te rekken. Daarbij heeft de gedeputeerde benadrukt dat u als raad daarvoor expliciet keuzes moet maken. Om ruimte voor nieuwe initiatieven [de kwalitatief gewenste plannen] c.q. ruimte in de plancapaciteit te creëren zijn de volgende stappen in beeld:

1. overtollige ruimte in verborgen plancapaciteit weghalen (bijvoorbeeld via parapluplan) en
2. niet permanent bewoonde / tweede woningen niet meer laten meetellen met de woningvoorraad door de woonbestemming er af te halen.

Het is uiteraard aan u om te besluiten welke instrumenten u wilt inzetten en op welke manier. En hoeveel plancapaciteit / ruimte voor nieuwe initiatieven u op deze manier wilt vrijspelen. Deze keuze wordt nu voorgelegd.

Hiervoor is onder “1. Wat wil de raad?” aangegeven dat u eigenlijk al heeft besloten dat u in ieder geval ruimte wilt maken voor nieuwe initiatieven. Vervolgvraag is dan of u hiervoor het instrument van de sanering verborgen plancapaciteit (parapluplan) wilt inzetten³.

De eerste stap die hierbij nodig is betreft het aankondigen dat u overweegt over te gaan tot het vaststellen van een paraplubestemmingsplan, gericht op het saneren van verborgen plancapaciteit (aankondiging beleidsvoornemen). Dit is de eerste stap, nadrukkelijk nodig voor de beheersing van het risico op planschade (‘passieve risico aanvaarding’). Dit heeft overigens nu geen direct gevolg heeft voor de

² Daarbij wordt gedacht worden aan het onttrekken aan de woningvoorraad voor gebruik als deeltijdwoning of andere vormen van regulering welk bij kan dragen aan de oplossing van de overschotten in de woningvoorraad en woningbouwplannen en de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente Sluis. Dit lijkt in strijd met het amendement 11n d.d. 25 februari 2021, maar dit betreft niet meer dan het instellen van een onderzoek naar de mogelijkheden en de consequenties.

³ Bij de inspraakreacties op Krachtig Verbonden van o.a. Stads- en dorpsraden en RMDO wordt u in feite nadrukkelijk gevraagd deze stap te zetten. Niets doen, verandert niets. Ook de reacties die op het voorstel Toeristische verhuur zijn ontvangen sluiten daarop aan.

mogelijkheden op grond van de geldende bestemmingsplannen. Deze eerste stap is van belang om bij de provincie de 'rek' in de ladderruimte naar voren te halen voor met name de lijst plannen die al eerder bij de provincie is neergelegd (inmiddels aangevuld met de 50 eenheden uit motie 11n Krachtig Verbonden d.d. 25 februari 2021). Deze lijst is als vertrouwelijk voor de raadsleden als bijlage.

Ad c: proces om te komen tot een samenhangende aanpak van alle dossiers die relevant zijn voor het woondossier.

Het woondossier is een veel omvattend en complex dossier. Het is goed om nu ook beknopt een overzicht te geven van de relevante dossiers die in samenhang met het woondossier moeten worden beoordeeld en behandeld. Daarbij is een inschatting gegeven voor beoogde behandeling in uw raad.

Processtappen Woondossier en gerelateerde dossiers irt BJA

Onderstaand ziet u een overzicht van de aan het woondossier gelieerde dossiers. Deze dossiers zullen in de geschetste volgorde en in samenhang met elkaar met afzonderlijke voorstellen aan u worden voorgelegd. Doel is tegenstrijdigheden te voorkomen en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.



Samengevat:

- u wilt met name ruimte maken voor de bouw van nieuwe woningen;
- sanering van bestaande plancapaciteit is de enige weg om die ruimte te maken is; niets doen is geen optie;
- als voorbereiding om die weg in te gaan moet tijdig de richtingaanwijzer uit; de aankondiging voornemen sanering plancapaciteit (parapluplan) is daarbij de allereerste stap in het totale proces.
- Overzicht is gegeven van de gerelateerde dossiers in de geschetste volgorde met afzonderlijke voorstellen aan u zullen worden voorgelegd.

Voorstel.

1. Kennis nemen van en instemmen met de stappen die nodig zijn om ruimte te maken voor nieuwbouw;
2. Besluiten tot het aankondigen van het voornemen over te gaan tot het saneren van ongewenste plancapaciteit (parapluplan).

3. De provincie verzoeken, na bekendmaking van uw besluit genoemd onder 2, om in te stemmen met de lijst woningbouwplannen als eerder is voorgelegd (daarmee wordt de baan vrij gemaakt voor het in procedure brengen van deze bouwplannen). Dit is mede ter uitvoering van de motie zoals op 25 februari 2021 door u is besloten.

Oostburg, 15 juni 2021.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Visiedocument Krachtig Verbonden, hoofdstuk 1.1.2 Bouwen en Wonen (geamendeerd vastgesteld 25-02-2021)
 - b. Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen (vaststelling 24 juni 2021)
 - c. Inzicht in de bestaande woningvoorraad en de kwalitatieve behoefte
 - d. Concept afwegingskader nieuwe plannen "Bouwen naar behoefte".
 - e. Plan van Aanpak Plancapaciteit.
 - f. Beleidsnotitie Ruimte voor Kwaliteit.
 - g. Lijst woningbouwplannen tbv zgn 'vooruitakkoord' (VERTROUWELIJK)
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2021;

BESLUIT:

1. Kennis nemen van en in te stemmen met de stappen die nodig zijn om ruimte te maken voor nieuwbouw;
2. Het voornemen over te gaan tot het saneren van ongewenste plancapaciteit aan te kondigen;
3. De provincie verzoeken, na bekendmaking van het besluit genoemd onder 2, om in te stemmen met de lijst woningbouwplannen als eerder is voorgelegd en zoals op 25 februari 2021 bij motie is besloten.

Sluis, 8 juli 2021

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M.M.D. Vermue