

Onderwerp: Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'

Gemeentebladnr:		Registratienr:	Z/20/151674 249511
Vergaderdatum:	9 februari 2021	Agendapunt:	
Portefeuillehouder:	Dhr. J. Hermans	Steller:	Metsemakers, Diana Smeets, Wilma

Aan de Raad

Voorstel:

1. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de op 2 juli 2019 vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg';
2. Af te zien van een inspraakprocedure voor de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Inleiding:

In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (verder te noemen SVWZL) geëvalueerd. Hierover is uw raad in juli 2020 per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

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. Ga nog enkele jaren door met de regeling van de versoepeling en overweeg uitbreiding van de versoepeling;
3. Werk met een goede monitoring op grond waarvan kan worden bijgestuurd.

De aanbevelingen hebben geleid tot de concept notitie 'Bouwen naar behoefte' (zie bijlage 1) van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Eén van de acties uit deze notitie zet een koerswijziging in gang om de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, te stimuleren: betaalbaar, flexibel en in kernen en centra nabij voorzieningen. Daartoe wordt voorgesteld om voor dergelijke goede plannen, de huidige compensatieregeling (beleidsregel VI van de SVWZL) los te laten. Om hieraan (vanuit juridisch oogpunt) invulling te kunnen geven, is een besluit van de gemeenteraad nodig, waarin een nieuwe beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vast te stellen ter vervanging van het vigerende beleid.

Met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' meer structureel gemaakt, verder uitgebreid en wordt voor goede plannen beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin staat dat met uitzondering van enkele plannen, voor het overige alle nieuwe

woningbouwinitiatieven gecompenseerd moeten worden, losgelaten. Gemeenten die de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vaststellen hoeven goede plannen niet meer te compenseren, zodat de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, gestimuleerd wordt.

Argumenten:

1.1 Door het vaststellen van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' hoeven goede plannen niet meer te worden gecompenseerd, zodat de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, wordt gestimuleerd.

Voor de volledige inhoud van de voorgestelde beleidsregel wordt verwezen naar bijlage 2.

Deze beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Om die beleidsregel te kunnen toepassen en juridisch ook gestand te kunnen doen, moeten ook criteria voor goede plannen benoemd worden. Daarom spreekt de beleidsregel ook van 3 criteria. Het eerste criterium is een inhoudelijke afweging die in eerste instantie door de gemeente wordt gemaakt, het tweede criterium is vigerend rijksbeleid en bestaande wetgeving. En het derde criterium gaat over het proces om een plan op de sub-regionale woningmarktprogrammering toegevoegd te krijgen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:

- Uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding¹ gaat.
- 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 die, gelet op de wetgeving, bij elk plan speelt dat planologisch in procedure gebracht wordt, staat los van de SVWZL,

3. Het plan is sub-regionaal afgestemd en wordt langs die weg aan de regionale woningbouwprogrammering toegevoegd.

De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vervangt de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De bestaande Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraken VI uit de SVWZL.

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 locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing.

1.2. *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 te bouwen.*

Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

1.3 *De beleidsregel "Bouwen naar behoefte" wordt gelijkluidend aan alle raden van Zuid-Limburg voorgelegd.*

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat een gemeente wijzigingen in de beleidsregel aanbrengt.

1.4 *De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek' was een tijdelijke regeling die van kracht zou zijn tot aan de evaluatie van de SVWZL.*

Met het vaststellen van de beleidsregel maakt de gemeenteraad het voor het college mogelijk om soepeler om te gaan met de compensatieregeling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek' was een tijdelijke regeling en zou van kracht zijn tot aan de evaluatie van de SVWZL. De evaluatie is opgeleverd.

Als de tijdelijke versoepeling wordt ingetrokken onder gelijktijdig vaststellen van de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', vervalt de gemeente voor goede plannen niet terug in de strengere compensatieregels van de SVWZL.

2.1 *Is mogelijk ingevolge art. 2 lid 4 van de Inspraakverordening gemeente Beekdaelen*

Het vaststellen van een Structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Een structuurvisie is in de regel onderworpen aan inspraak. Doordat de nieuwe beleidsregel kan worden beschouwd als een opvolger van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de SVWZL' die uw gemeenteraad op 2 juli 2019 heeft vastgesteld zonder inspraak, kan ook nu worden volstaan met een raadsbesluit, zonder dat daarvoor een inspraakprocedure doorlopen wordt. Op die manier kunnen gemeenten die de beleidsregel conform vaststellen, snel aan de slag, hetgeen aansluit bij de moties die hieromtrent recent in diverse gemeenten zijn aangenomen.

De 'Inspraakverordening gemeente Beekdaelen 2019 biedt deze mogelijkheid conform artikel 2, lid 4.

Kanttekeningen en risico's:

1. In Zuid-Limburg lag in het woonbeleid heel lang de focus op de kwantitatieve opgave. Met het vaststellen van de beleidsregel wordt meer ruimte gegeven voor goede nieuwe plannen en daarmee voor het vernieuwingsvraagstuk, terwijl de andere kant van de transformatieopgave (sloopopgave) niet meer gekoppeld wordt aan alle nieuwe plannen. De transformatieopgave kan hierdoor op termijn groter worden.
2. Middels het vigerende compensatiebeleid was het mogelijk om de plancapaciteit van 'ongewenste' woningbouwplannen in de programmering om te kappen naar woningen die beter passen bij de behoeften en/of te verplaatsen naar betere locaties. Met de nieuwe beleidsregel is het niet meer nodig om nieuwe goede woningbouwplannen te compenseren; dus ook niet eventueel met plancapaciteit van slechte ongewenste plannen. Dit kan gevolgen hebben voor reeds door gemeente verworven woningbouwplannen, die niet tot uitvoer gaan komen en

- bijdragen aan leefbare kernen en een gezonde en veilige woonomgeving
- duurzame steden en gemeenschappen: iedereen krijgt gelijke mogelijkheden om toegang te krijgen tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting



Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. N.M.A. Ramaekers

Dhr. ing. E. Geurts

Bijlagen:

1. Conceptnotitie "Bouwen naar behoefte" waarin de processamenhang tussen de aanbevelingen naar aanleiding van de evaluatie van de SVWZL en de voorliggende nieuwe beleidsregel wordt aangegeven.
2. Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"