Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2754100

Onderwerp
Besluitvorming rondom wegbestemmen onbenutte individuele woningbouwtitels

Voorstel / Beslispunten
1. Besluiten om het moment van besluitvorming over het wegbestemmen van (de resterende) onbenutte individuele woningbouwtitels aan te houden tot het moment waarop een heroverweging dient plaats te vinden in het kader van de provinciale omgevingsverordening.

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (9 november 2016) zijn afspraken gemaakt met de raad over het vervolgproces om onbenutte woningbouwmogelijkheden op te schonen. Eigenaren van onbenutte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen zijn in 2018 per brief op de hoogte gebracht van het feit dat hun bouwtitel(s) 10 jaar na vaststelling van het betreffende bestemmingsplan komt (komen) te vervallen. Voor veel onbenutte bouwtitels geldt dat de termijn om hier gebruik van te maken op korte termijn verloopt.

Ontwikkelingen op de woningmarkt geven echter aanleiding om op dit moment niet over te gaan tot het wegbestemmen van de nog onbenutte individuele woningbouwtitels. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe provinciale omgevingsverordening. Inwerkingtreding is voorzien per 1 juli 2022. Hierin wordt een realisatie-termijn voor plannen opgenomen. Indien realisatie binnen die termijn niet plaatsvindt, zal de gemeente deze plannen vóór het verstrijken van die termijn heroverwegen en eventueel kiezen voor een andere passende functie.

Voorgesteld wordt om het moment van besluitvorming over het wegbestemmen van de resterende onbenutte individuele woningbouwtitels aan te houden tot het moment waarop een heroverweging dient plaats te vinden in het kader van de provinciale omgevingsverordening.

Eigenaren van onbenutte bouwtitels worden persoonlijk geïnformeerd over het besluit en wat dit voor hen betekent. Zij worden uitgenodigd om met de gemeente in gesprek te gaan over hun eventuele wensen/plannen ten aanzien van hun bouwtitels.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters

Gemeente Sittard-Geleen

Toelichting voorstel

Aanleiding

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL; 9 november 2016) zijn afspraken gemaakt met de raad over het vervolgproces om onbenutte individuele bouwtitels te laten vervallen. Beleidsafspraak II uit de SVWZL verplicht de gemeente om onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw te schrappen.

> *Beleidsafspraak II: "De planvoorraad maximaal in te perken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw, conform hoofdstuk 4.2. Door met name de plancapaciteit aan de randen van steden en kernen te schrappen, moet dit centra en kernen versterken en komen er meer mogelijkheden om waardevol bestaand vastgoed te behouden."*

Er is sprake van een bouwtitel wanneer in het betreffende bestemmingsplan is vastgelegd dat ter plaatse een woning mag worden gebouwd. Zodra een bestemmingsplan is vastgesteld, dienen de bestemming van de gronden en de daarbij behorende planvoorschriften krachtens artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw te worden vastgesteld. De achtergrond van deze regeling is de wens van de wetgever dat bestemmingsplannen actueel worden gehouden.

In april 2018 heeft het college ingestemd met het voorstel om eigenaren van onbenutte individuele bouwtitels in bestemmingsplannen per brief op de hoogte brengen van het feit dat hun bouwtitel(s) 10 jaar na vaststelling van het betreffende bestemmingsplan komt/komen te vervallen. Daarbij is hen dringend geadviseerd tijdig actie te ondernemen en een omgevingsvergunning aan te vragen, mochten zij van plan zijn te bouwen. Hiermee is voorzienbaarheid gecreëerd en ontstaat er geen planschade in het geval van het wegbestemmen van de bouwtitel(s). Voor een aantal bestemmingsplannen gold dat deze in 2009 zijn vastgesteld, waardoor de bouwtitel(s) al in 2019 zouden vervallen. In deze gevallen zijn eigenaren uitgenodigd om binnen twee jaar met goede initiatieven te komen en met de realisatie te starten. Toch zijn 56 bouwtitels onbenut gebleven, waarvan de termijn om hier gebruik van te maken op korte termijn afloopt.

Ontwikkelingen woningmarkt

De woningmarkt is permanent in ontwikkeling. Voorheen werd met name ingezet op verdunning van de woningvoorraad. Nu ligt er nadruk op het toevoegen van kwalitatief goede woningen passend binnen de behoefte. Daarbij houden we onverkort aandacht voor de kwalitatief mindere woningen in de bestaande woningvoorraad. De veranderingen op de woningmarkt zijn mede in gang gezet doordat de verwachte bevolkingsdaling minder sterk is, er meer één- of tweepersoons huishoudens zijn en de gewenste doorstroming op de woningmarkt niet goed op gang komt. Dit terwijl de vraag naar de juiste woning op de juiste plek toeneemt. Het wegbestemmen van bouwtitels op percelen die mogelijk geschikt zijn voor de bouw van een of meer woningen, lijkt haaks te staan op deze ontwikkelingen.

Locatiescan

De percelen waar de 56 bouwtitels betrekking op hebben zijn onderzocht om na te gaan of woningbouw ruimtelijk gezien mogelijk is. Geconcludeerd is dat er geen zwaarwegende argumenten zijn waardoor woningbouw geen mogelijkheid is. Het betreffen allemaal inbreidingslocaties, oftewel locaties die tussen de bestaande bebouwing liggen. Enkele percelen hebben beperkt ruimte om een woning te realiseren, maar dit is niet onmogelijk. Ten slotte liggen een paar percelen ingesloten tussen andere percelen, waardoor geen sprake is van straatcontact. Echter, wanneer een

naastgelegen perceel aangekocht zou kunnen worden, zijn de percelen ruimtelijk gezien wel geschikt voor woningbouw.

Volgen termijn provinciale omgevingsverordening

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe provinciale omgevingsverordening. Deze moet gereed zijn wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting op 1 juli 2022. Om te stimuleren dat plannen (c.q. bouwtitels) worden gerealiseerd en van woningen op papier echte woningen worden gemaakt, wordt in de provinciale omgevingsverordening een realisatie-termijn opgenomen:

- Alle onherroepelijke en niet-gerealiseerde plannen van vóór 2015, moeten vóór 2025 gerealiseerd zijn. Indien realisatie niet plaatsvindt, zal de gemeente deze plannen vóór die termijn heroverwegen en eventueel kiezen voor een andere passende functie.
- Woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, dienen uiterlijk in 2029 gerealiseerd te zijn.
- Voor nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt een realisatie-termijn van 5 jaar.

De heroverweging vindt plaats op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking. De provinciale omgevingsverordening heeft een bindend karakter.

Voorstel is de onbenutte bouwtitels nu *niet* weg te bestemmen, maar de in de provinciale omgevingsverordening voorgestelde termijnen aan te houden. De bestemmingsplannen van de eerder genoemde 56 onbenutte bouwtitels zijn vóór 2015 vastgesteld, wat betekent dat een eventuele woning gerealiseerd moet zijn vóór 2025, tenzij de gemeente bij de heroverweging bepaalt dat er voldoende reden is om de bouwtitel (c.q. functie) te behouden.

Hierboven is onder “aanleiding” genoemd dat de gemeente in het in het kader van de Omgevingsvisie en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gebonden is aan het inperken van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Wanneer ervoor wordt gekozen om aan te sluiten bij de termijnen die de provincie voorstelt in de nieuwe omgevingsverordening, wordt deze beleidslijn nog steeds gevolgd, maar wordt er meer ruimte geboden aan eigenaren om binnen die termijnen gebruik te maken van de onbenutte bouwtitels.

Communicatie

Eigenaren van onbenutte bouwtitels worden persoonlijk geïnformeerd over het besluit en wat dit voor hen betekent. Zij worden uitgenodigd om met de gemeente in gesprek te gaan over hun eventuele wensen/plannen ten aanzien van hun bouwtitels.

Financiën

Het wegbestemmen van bouwtitels betekent dat bestemmingsplannen gewijzigd moeten worden. Aan een dergelijk traject zijn kosten verbonden voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan. Wanneer het voorstel wordt gevolgd, zijn deze kosten (op dit moment) niet aan de orde.

Duurzaamheid

De afgelopen decennia wordt de impact van de mens op zijn omgeving steeds meer voelbaar. Duidelijk is dat we voor een grote uitdaging staan om het tij te keren. Duurzaam wonen levert hier een belangrijke bijdrage aan. De bouwtitels bieden de mogelijkheid om nieuwe, duurzame woningen te realiseren. Duurzaam wonen zorgt voor minder impact op het klimaat, een lagere

energierekening en een groter wooncomfort. Wanneer nieuwe woningen worden gerealiseerd op basis van de bouwtitels in kwestie, wordt in overleg met initiatiefnemers gestreefd naar een zo duurzaam mogelijk ontwerp. Het vigerende woonbeleid stuurt hierop aan.

Inclusie

Inclusie betekent dat iedereen kan meedoen in onze samenleving en erbij hoort. In een inclusieve samenleving kunnen mensen met een beperking precies dezelfde dingen doen als mensen zonder beperking. Inclusie richt zich op de kernbegrippen bereikbaarheid, bruikbaarheid en begrijpelijkheid. Het voorliggende Raadsvoorstel heeft geen gevolgen in het kader van inclusie.

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Niek van Hagen Telefoon : 0628407015 E-mail : niek.vanhagen@sittard-geleen.nl Cluster : Omgeving Portefeuillehouder: A.L.W.G. Houtakkers	Reg. nummer : 2754100 Reg. datum : 21 juni 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :