

Heerlen

Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Het schrappen van woningbouwtitels in bestemmingsplannen

Datum
3 februari 2021

Registratienummer
M-21000539

Auteur
H. Notermans / B.Cremers

Domein/Team
Domein Ruimte - Team Beleid
Ruimte

Ambtelijk opdrachtgever
Domeinmanager Ruimte

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)
--

Geachte commissieleden,

Aanleiding

Op 27 januari 2021 heeft de raad het structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Bij de behandeling van het raadsvoorstel zijn tijdens de commissie- en raadsvergadering de nodige vragen gesteld over het woningbouwbeleid in Heerlen. De vragen hadden ook betrekking op wat deze beleidsregel betekent voor de wegbestemde woningbouwtitels bij de actualisatie van bestemmingsplannen. Door deze memo willen wij u hierover informeren.

Uitgangspunt woningbouwbeleid

Het totale woningbouwbeleid in onze regio is complex. Het doel van het beleid is wel duidelijk: het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Om een regio met aantrekkelijke woonmilieus te zijn en te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatieve opgave), méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid.

Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van verschillende instrumenten.

Terugdringen overaanbod

Een van deze instrumenten is het reguleren van het aanbod op de woningmarkt. Een overaanbod heeft kwalijke gevolgen, zoals leegstand, verpaupering en belemmeringen voor een goede marktwerking. Dit dient te worden voorkomen.

Hoewel er op dit moment geen sprake is van overschot aan bestaande woningen, is het in onze krimpregio zaak dat we de balans op de woningmarkt bewaken. In de bestemmingsplannen, die geactualiseerd worden, staan nog veel onbenutte mogelijkheden om woningen te realiseren. Als deze mogelijkheden in stand blijven en deze woningen gerealiseerd zouden worden, leidt dit tot een overaanbod op de woningmarkt.

Door een (mogelijk) overaanbod wordt het lastig om nieuwe, goede woningbouwinitiatieven te kunnen faciliteren. Daarom worden onbenutte en onwenselijke bouw mogelijkheden uit onze bestemmingsplannen verwijderd. Enerzijds gebeurt dit regio-breed op basis van de 'Structuurvisie Wonen Zuid Limburg' en de voor de gemeente bindende provinciale 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

Anderzijds is dit een wettelijk vereiste waar een rechterlijke instantie aan zal toetsen. Hierbij wordt getoetst of een toegekende bestemming nog zal worden gerealiseerd. In het verleden toegekende bestemmingen hebben geen eeuwigheidswaarde.

Door het schrappen van deze onbenutte woningbouwtitels zorgen we ervoor dat woningen niet ongebreideld kunnen worden toegevoegd aan de woningmarkt. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe plannen met de gewenste kwaliteit en op de juiste plek. Vernieuwing blijft immers noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg.

Aan het terugdringen van de bestemmingsplanvoorraad gaat overigens een zorgvuldig proces vooraf. Het gaat om bouwmogelijkheden die vaak al tientallen jaren bestaan, maar niet benut zijn. Er wordt ook nog een ruime periode de mogelijkheid gegeven om nog gebruik te maken van het bouwrecht. Als dat niet gebeurt wordt de bouwmogelijkheid geschrapt. We passen hierbij overigens maatwerk toe en bekijken wat een zo klantgerichte mogelijke oplossing is.

Goede woningen toevoegen – kwalitatieve opgave

In de regio Zuid Limburg geldt de stelregel dat voor iedere toegevoegde woning een bestaande moet worden gesloopt, of op andere wijze moest worden gecompenseerd. Dit om de genoemde balans te bewaken in onze krimpregio.

Goede woningbouwplannen kwamen te weinig van de grond, mede door de eis om te compenseren. Daarom is het Structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" opgesteld. Deze beleidsregel is een ander instrument om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke woonmilieus.

Met dit nieuwe beleid wordt de regionale eis los gelaten dat ook voor goede woningbouwplannen compensatie dient plaats te vinden. Dit betekent dat nieuw kan worden gebouwd zonder dat compensatie dient plaats te vinden. Zodoende wordt het beleidsmatig eenvoudiger om nieuwe woningbouwplannen te realiseren.

Deze beleidswijziging heeft geen invloed op het geformuleerde beleid om het onbenutte mogelijkheden voor woningbouw uit onze bestemmingsplannen te verwijderen.

Voor de nieuwe woningbouwplannen blijft bovendien ook gelden dat ze uitvoerbaar moeten zijn. Dit betekent onder andere dat de kwantitatieve behoefte aan de nieuwe plannen moet worden aangetoond. Bij het bepalen van die behoefte zijn ook de nog onbenutte woningbouwtitels in de bestemmingsplannen relevant. Op die manier kunnen onbenutte woningbouwtitels nieuwe plannen frustreren. Door het wegbestemmen van onbenutte woningbouwtitels bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden nieuwe kwalitatief goede plannen mogelijk gemaakt.

Conclusie

Om er voor te zorgen dat nieuwe goede plannen kunnen worden gerealiseerd zonder verstoring van de balans van de woningbouwmarkt, blijft het nodig om het totale aantal planologische woningbouwtitels terug te dringen. Dit

gebeurt door het schrappen van onbenutte planologische woningbouwmogelijkheden.

Het teruggeven van al wegbestemde titels heeft op de eerste plaats tot gevolg dat het aantal bouwmogelijkheden weer toeneemt en het realiseren van nieuwe goede plannen ernstig wordt bemoeilijkt. Reeds daarom is het teruggeven van deze bouwtitels niet aan de orde.

Tot slot, het is altijd zo geweest dat we bouwtitels niet wegbestemmen of herstellen, als daarvoor een goed en haalbaar plan wordt ingediend. Dit blijft uiteraard mogelijk en wordt met de nieuwe beleidsregel vereenvoudigd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Middelen, Ruimtelijke Ordening en Herstructurering,
A. Damen

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.