

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)
Indiener: Hans Pelle / PvdA Onderwerp: Lokale woonagenda 2016-2020 Datum indiening vraag: 11 maart 2019 Datum verzending antwoord: 15 maart 2019
commissievergadering van: 06-03-2019 raadsvergadering van: 19-03-2019 (Agendapunt "Motie vreemd")
Formulering: Naar aanleiding van de commissievergadering Bestuur en Ruimte (d.d. 06-03-2019), zou ik ten behoeve van de opmerking van de heer H. Boxem met betrekking tot het agendapunt over tijdelijke woningen graag duidelijkheid willen hebben over onderstaande feiten. In de antwoorden op mijn schriftelijke vragen (24 januari 2019), wordt verwezen naar de "Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020" als legitimering voor het 2 om 1 woning contingenten beleid. In dit stuk staat echter duidelijk omschreven dat nieuwbouw niet tot een toename van het aantal woningen mag leiden. Dit betekent dat, het bouwen van een woning en het daarvoor inzetten van slechts één contingent niet in strijd is met het beleid. In de brief van het college (15 okt. 2019 / zaak nr: 221533) naar aanleiding van het principeverzoek dat gedaan is door Rombou, verwijst het college naar het plan van aanpak "Naar een wendbaar woonbeleid", die u in de brief wordt geduid als een "voortgangsrapportage", als legitimering voor de afwijzing (pagina 3 / hoofdstuk Beleid / "het toevoegen van een woning aan de voorraad in het buitengebied is op voorhand geen optie"). Volgens mij heeft het plan van aanpak niet de status van (ruimtelijk) beleid op grond waarvan u een initiatief kunt weigeren. Het betreft een plan van aanpak ter voorbereiding op wendbaar woonbeleid. U geeft in de brief ook aan dat er op dit moment wordt gewerkt aan wendbaar woonbeleid. Hier zit dus een discrepantie; in het antwoord op de schriftelijke vragen verwijst u naar de Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020 en in de brief als reactie op het principeverzoek verwijst u naar de voortgangsrapportage "Wendbaar woonbeleid" (waar wordt bedoeld op het plan van aanpak "Naar een wendbaar woonbeleid". Volgens ons geeft u twee verschillende antwoorden op dezelfde vraag.

Vraag 1: Graag een nadere uitleg op deze verschillen?

Antwoord:

Het woonbeleid waar we aan toetsen staat:

- *In de Lokale Woonagenda Berkelland 'Goed en betaalbaar wonen in het groen' én*
- *In het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid'. Deze laatste is officieel gepubliceerd:*
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-140185.html>.

We zitten zowel regionaal als lokaal in een overgangsfase. De koers die we met het wendbaar woonbeleid zijn ingeslagen is terug te vinden in de regionale uitgangspunten voor wonen. We verwijzen u hiervoor graag naar de raadsbrief die we op 20 februari naar u stuurden.

*De lokale Woonagenda beschrijft o.a. hoeveel plannen er nog zijn. Voor het buitengebied is dit relatief veel. Het college heeft daarom aangegeven dat als er in het buitengebied een **extra** woning hier bovenop wordt gevraagd, er medewerking kan worden verleend mits er **twee** nog niet gerealiseerde rood voor rood rechten (plancapaciteit) in het buitengebied worden weggehaald. Dit is in lijn met de lokale Woonagenda, gericht op het terugdringen van de overmaat aan verouderde plancapaciteit tot nul. (Bij rood voor rood vergunningen is er reeds voldaan aan een ruimtelijke verplichting voor het opruimen van agrarisch vastgoed.)*

Een andere mogelijkheid om mee te werken aan een verzoek om een extra woning, is dat er één reeds bestaande woning fysiek weg wordt gehaald.

Het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid' zorgt niet voor verandering voor het beleid in het buitengebied. Wel wordt meer ruimte gevraagd om de transformatieopgave in de kernen:

Doel wendbaar woonbeleid (pagina 8):

*"Er moet ruimte zijn voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat de verminderopgave van het teveel aan oude nieuwbouwplannen de noodzakelijke transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad niet mag hinderen. Deze transformatie is gericht op het aanpassen en toevoegen van de goede woningen. Het is daarom wenselijk het woonbeleid voor de komende periode meer wendbaar te maken. **Hierdoor kan beter worden ingespeeld op transformatie in leegstaande winkelcentra, de mogelijke effecten van de nieuwe N18 en economische kansen om zo de leefbaarheid in de kernen ook in toekomst goed te houden.**"*

Vraag 2: Wat is nu juridisch leidend?

Antwoord:

Het bestemmingsplan en de structuurvisies zijn in leidend. Past het plan daarin niet, dan geven de vastgestelde en

<i>gepubliceerde beleidsstukken (lokale woonagenda en het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit') kaders in welke gevallen alsnog medewerking gegeven kan worden aan wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt uiteraard de wetgeving rond ruimtelijke ordening.</i>
U geeft in uw antwoord op mijn vragen op 24 januari 2019 aan, dat vanwege de "Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020" het nodig is om 2 contingenten te schrappen om één woning terug te mogen bouwen (op een plek waar nog geen woning mag worden gebouwd). Zoals in de inleiding echter is aangegeven, staat dit echter niet in het beleid. Daarin staat dat nieuwbouw niet tot een toename van het aantal woningen mag leiden. Dit betekent dat, het bouwen van een woning op een plek waar nog geen woning gebouwd mag worden en het daarvoor inzetten van slechts één contingent niet in strijd is met het beleid. U geeft ook aan dat dit zou blijken uit het doel van het beleid om de overcapaciteit terug te dringen naar nul. In het beleid staat echter ook wat we daarvoor willen doen. Dat is het terugdringen van de plancapaciteit via op te stellen structuurvisies wonen. Hier staat nadrukkelijk niet het uitgangspunt dat de plancapaciteit wordt teruggebracht door initiatiefnemers daarmee te belasten. Gelet op het voorgaande kom ik daarom tot de conclusie, dat het niet in strijd is met het beleid om een woning te bouwen op een locatie waar nog geen woning is toegestaan en daarvoor slechts één contingent in te ruilen. Vraag 3: bent u het eens met deze conclusie? Zo nee, licht uw antwoord toe en geef daarbij graag gemotiveerd aan of u wel of niet bereid bent om in dit kader een beleidswijziging aan de raad voor te stellen. Antwoord: <i>Nee, deze conclusie delen wij niet. Het doel is om de plancapaciteit (nog niet gerealiseerde woningen) in het buitengebied terug te dringen, om daarmee ruimte te creëren voor goede plannen die in een behoefte te voorzien. Een voorbeeld hiervan is het verruimen van de mogelijkheden voor woningsplitsing of innovatieve woonzorgconcepten.</i> <i>Verplaatsen van één bouwrecht (1 op 1) in het buitengebied draagt niet bij aan het oplossen van de overcapaciteit. Het instrument 2 op 1 is wél een manier om niet-benutte bouwtitels in het buitengebied te schrappen. Een andere manier is het intrekken van vergunningen die nog steeds niet tot uitvoering zijn gebracht.</i> <i>We vinden het nu niet het goede moment om een beleidswijziging aan de raad voor te stellen. Er zijn beoordelingscriteria voor nieuwe wooninitiatieven in de maak, die een verfijning zijn van het huidige stoplichtmodel en aansluiten op wendbaar woonbeleid.</i> In uw antwoord op mijn schriftelijke vragen geeft u aan, dat volgens de Lokale woonagenda 2016-2020 het doel

bestaat om de overcapaciteit aan woningen terug te brengen naar nul.

Vraag 4:

A. Wat is op dit moment de overcapaciteit?

B. Wat is de overcapaciteit als het Plan van aanpak

“doorvertalen structuurvisies wonen naar bestemmingsplannen” is uitgevoerd en het noodzakelijke bestemmingsplan/de noodzakelijke bestemmingsplannen daadwerkelijk zijn vastgesteld (en onherroepelijk)?

C: Als er nog steeds sprake is van een overcapaciteit als de bestemmingsplannen genoemd in vraag 4 B, wat zijn dan de (mogelijk) te ondernemen stappen om de plancapaciteit tot nul terug te brengen?

Antwoord op 4A:

We hebben de cijfers van per 1-1-2018 beschikbaar. De overcapaciteit volgens de afspraken uit de Regionale woonagenda 2015-2025 is 464. Dit is het saldo van bestaande plancapaciteit voor 616 woningen minus 152 waar in aantallen nog behoefte aan is. Berkelland heeft er op basis van het stoplichtenmodel 251 op groen licht gezet (99 meer). De cijfers per 1-1-2019 zijn nog niet definitief.

Antwoord op 4B:

Voor de vier hoofdkernen is geprobeerd om 348 woningen aan plancapaciteit te schrappen in de vier grote kernen (peildatum januari 2018). Een deel van deze woningen is echter alsnog gerealiseerd. Ook hebben initiatiefnemers de mogelijkheid om van hun bouwrecht gebruik te maken tot het ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Daarnaast kunnen juridische procedures leiden tot aanpassingen van de plannen. Duidelijk is dat er nog steeds een overmaat aan plancapaciteit is. De exacte cijfers krijgt u jaarlijks bij de lokale woonmonitor.

Antwoord op 4C:

Jaarlijks kijken we of en waar er plancapaciteit geschrapt kan worden als deze niet bijdraagt aan de woonbehoefte van onze inwoners. Dit is onderdeel van de lokale woonmonitor.

Toelichting:

1. *Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
2. *Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
3. *Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*