

## AMENDEMENT

(artikel 147b Gemeentewet en artikel 27 Reglement van Orde)

Datum raadsvergadering: 11 november 2021

Agendapunt: 10. Programmabegroting 2022-2025 (473466)

<b>Onderwerp:</b>	<b>Einddatum harde plancapaciteit</b>
-------------------	---------------------------------------

### Amendement

Aan activiteit 2.2.1.1. wordt anticiperend op het vast stellen van Structuurvisie Wonen de volgende activiteit toegevoegd:

- In de op te stellen Structuurvisie Wonen wordt, voor zover er in het bestemmingsplan of in gesloten overeenkomsten met initiatiefnemers van woningbouwprojecten geen einddatum is opgenomen of deze datum is overschreden, een nieuwe einddatum vastgesteld voor de realisatie van bestaande harde plancapaciteit in alle kernen en het buitengebied.

### Toelichting

#### Feiten

- Op 22 oktober 2015 heeft de raad de Structuurvisie Ongebruikte individuele bouwtitels vastgesteld. Alle eigenaren van dergelijke kavels worden in de gelegenheid gesteld om in 10 jaar, na vaststelling van deze structuurvisie, nog gebruik te maken van het bouwrecht. Dat betekent in de praktijk dat er voor een woning een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend moet zijn. Na afloop van deze 10 jaar kunnen we overgaan tot intrekking van de ongebruikte bouwtitels.
- Op 21 november 2019 heeft de Structuurvisie Zierikzee 2030 vastgesteld. Hierin heeft de raad iedereen (ontwikkelaars en particulieren), gelijk aan de einddatum van de Structuurvisie Ongebruikte individuele bouwtitels, nog de tijd gegeven om uiterlijk eind 2025 de gronden waarop zij nog één of meerdere woningen in Zierikzee kunnen bouwen, te hebben gerealiseerd. Blijkt eind 2025 dat van deze bestaande bouwmogelijkheden geen gebruik is gemaakt, dan gaan we ervan uit dat er geen behoefte meer aan is. In de praktijk zijn dit namelijk dan al bouwtitels die in bestemmingsplannen zijn opgenomen vanaf 2005 of nog eerder.
- De Woonvisie 2018-2027 gaat uit van realisatie van 480 woningen in de periode tussen 2018 en 2027.
- De regionale woningmarktafspraken gemeente – provincie 2021 gaat uit van een extra transitieruimte van 235 woningen.
- Hierdoor wordt gewerkt met een woningbehoefte van totaal 695 woningen voor de komende 10 jaar.
- De huidige inschatting van de woningvraag is een momentopname en dat geldt ook voor eerdere en toekomstige aantallen.
- We hebben de afgelopen twintig jaar gezien hoe onverwacht de vraag naar wonen kan toenemen en afnemen, vooral door de onzekerheid rond migratie van groepen. Plannen maken (en schrappen) kost veel tijd en volgt een andere snelheid dan de woningmarkt en prognoses. Daar moeten we op ingericht zijn.
- In de huidige harde plancapaciteit zijn 160 woningen gereserveerd die in afwachting zijn van een bouwaanvraag. Hierbij is in een aantal gevallen nog geen (concreet) zicht op de start van de bouw. Ook zijn er in privaatrechtelijke overeenkomsten van woningbouwprojecten niet altijd einddata opgenomen of is deze realisatiedatum overschreden.
- De Structuurvisie Wonen wordt in 2022 aangeboden aan de raad.
- In de Structuurvisie Wonen worden aanvullende ruimtelijke, juridische en financiële kaders op het gebied van wonen vastgelegd.

### *Mening*

- Het is wenselijk om het ruimtelijke beleid aan te passen aan de nieuwe regionale woningmarktafspraken.
- Uitbreiding van de woningvoorraad stagneert doordat bestaande bouwtitels niet ingevuld worden. Wij vinden het gewenst om beleid op te stellen om het 'wegbestemmen' van ongebruikte rechtstreekse bouwtitels in bestemmingsplannen mogelijk te maken.
- Een structuurvisie is hiervoor het juiste instrument.
- Ingezet wordt op passieve risicoaanvaarding, ter vermindering of voorkoming van risico's op publiekrechtelijke schadebesluiten (planschade en zuivere schadebesluiten), dat kan privaatrechtelijke schaderisico's echter op voorhand niet uitsluiten.
- Harde (maar ook zachte) woningbouwplannen ongeacht de privaatrechtelijke afspraken en planologische besluiten over de realisatie daarvan, kunnen niet oneindig in stand worden gelaten.
- In de harde plancapaciteit gaat het om bouwprojecten die al meerdere jaren om verschillende redenen niet tot ontwikkeling komen. Bijvoorbeeld doordat het type woning niet meer aansluit bij de behoefte.
- Ruimte voor de transitieopgave wordt hierdoor beperkt.
- In vervolg op het vastleggen van een einddatum in de Structuurvisie ongebruikte individuele bouwtitels en Structuurvisie Zierikzee, voor de overige kernen en buitengebied op Schouwen-Duiveland ook een einddatum vastgelegd moet worden. In het bijzonder voor al die harde bouwtitels, waarvoor in het bestemmingsplan, de afgegeven vergunning of onderliggende privaatrechtelijke overeenkomst nog géén einddatum is opgenomen of deze is overschreden.
- In aansluiting op de reeds vastgestelde Structuurvisies deze einddatum zou moeten liggen op 31 december 2025.

### *Voorstel*

Dit amendement voorziet in het opnemen van een einddatum voor de realisatie van harde plancapaciteit in alle kernen en het buitengebied in de op te stellen Structuurvisie Wonen. Dit voor zover er in het bestemmingsplan of in gesloten overeenkomsten met initiatiefnemers van woningbouwprojecten geen einddatum is opgenomen of deze datum is overschreden.

Ingediend namens de fractie van VVD door Margo Lemsom en opgesteld door Arianne Klompe.

Besluit gemeenteraad op 11 november 2021:

Met ... stemmen voor en ... stemmen tegen aangenomen / verworpen.

Voor stemmen de fracties / leden:

Tegen stemmen de fracties / leden:

griffier

voorzitter