Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

RO-instrumentarium Herstructurering – thema Wonen

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een daling van het aantal huishoudens. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'wonen' zijn onder andere de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006-2010, de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 en de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad 2008-2020 opgesteld.

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens betekent een afname van de vraag naar woningen. Dit leidt vervolgens tot een overschot aan woningen en woningbouwcapaciteit. Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan woningen teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering). Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatieverplichting worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingvergunning worden ingetrokken.

De gemeenten in Parkstad Limburg zijn voornemens om dit beleid op de volgende wijze te verwezenlijken:

- Vanaf 1 januari 2013 zullen - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- De gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

RO-instrumentarium Herstructurering – thema Retail

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een significante afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een daling van het aantal huishoudens. Parkstad is hiermee een van eerste regio's in Nederland die met 'Krimp' te maken heeft. Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. Voor het thema 'retail' is dit de geactualiseerde Retailstructuurvisie 2010-2020.

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens leidt ook tot een afname van het bestedingspotentieel voor de regio. Deze afname heeft ook weer effecten op de ruimtebehoefte aan vastgoed. Deze neemt in de loop van de jaren af. Overschot aan winkelruimten leidt ertoe dat winkels leeg komen te staan. Dit heeft niet alleen effecten op de woon- en leefkwaliteit, maar ook op de waarde van het vastgoed.

Wil Stadsregio Parkstad Limburg in de toekomst de kwaliteit van de leefomgeving alsmede de duurzame exploitatie van het vastgoed kunnen behouden of verder verbeteren, dan zal het overschot aan retailruimte teruggebracht moeten worden. Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het realiseren van een duurzame retailstructuur door het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van winkelruimte met daarbij een kwalitatieve verbetering van de regionale winkelvoorraad.

Zoals geschetst in het regionale retailbeleid (Retailstructuurvisie 2010-2020, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, niet gewenst om de regionale retailvoorraad nu verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan winkelvloeroppervlak niet nog verder te laten toenemen. Echter, ondanks het teruglopen van het omzetpotentieel dient er wel ruimte geboden te worden aan uitbreiding van winkelaanbod op bepaalde locaties. Door deze structuurbepalende gebieden als uitgangspunt te nemen, wordt uitval aan de onderkant van de markt in werking gezet en ontstaat er zodoende schaarste die noodzakelijk is om wenselijke ontwikkelingen ook op wenselijke locaties te laten plaatsvinden.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale retailvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale retailvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale retailvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

In haar regionaal retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale winkelvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik van is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie). Aan omgevingsvergunningen die op basis van vigerende rechten nieuw worden uitgegeven zal waar mogelijk een realisatie-verplichting

worden gekoppeld. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal de omgevingvergunning worden ingetrokken.

De gemeenten in Parkstad Limburg zijn voornemens om dit beleid op de volgende wijze te verwezenlijken:

- Vanaf 1 januari 2013 zullen voor bestemmingsplannen waarin detailhandelbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn, herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze detailhandelbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie);
- Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale retailvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie);
- De gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van retailoppervlakte aan de regionale retailvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie);
- Indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

Parkstad Limburg

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van Kerkrade
Postbus 600
6460 AP Kerkrade

Datum
30 november 2011

Ons kenmerk
DIR-11-3119

Uw kenmerk

Betreft
Retailstructuurvisie

Bijlagen
2

Geacht College,

STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

CBS-weg 2
6412 EZ Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
F. +31 (0) 45-574 09 08
info@parkstad-limburg.nl

Bank: 28.50.06.649

Sector
Directie

Behandeld door

Doorkiesnummer
045-5700133

E-mail

limburg.nl

In afschrift aan

De afgelopen periode is in relatie tot de bevolkingsontwikkeling een aantal visies door de Parkstadraad vastgesteld. De eerste in die reeks was de Regionale Woonvisie 2006-2010 en vervolgens is eveneens de Retailstructuurvisie 2010-2020 vastgesteld. Op basis van die visies is gewerkt aan het ontwikkelen van instrumentarium om die visies ook te kunnen implementeren.

Binnen het thema Wonen is in dat kader gekeken naar de mogelijkheden voor gemeenten om meer regie te kunnen voeren op de bestaande plancapaciteit.
Een noodzakelijke voorwaarde om bestaande plancapaciteit aan te kunnen pakken is het creëren van voorzienbaarheid. Dat wil zeggen dat er informatie beschikbaar en bekend moet zijn, waardoor een belanghebbende kan weten dat zijn of haar "recht" in een bestemmingsplan kan gaan vervallen. Het nemen van een structuurvisiebesluit, waarin het voornemen wordt uitgesproken om "rechten" in een bestemmingsplan terug te gaan brengen, creëert die voorzienbaarheid.
Tijdens het uitwerken van dit instrument voor het thema Wonen bleek dat dit instrument op meerdere thema's inzetbaar is. Met name geldt dit voor het thema Retail, waarvoor dit voorjaar de Retailstructuurvisie is vastgesteld. Derhalve is besloten om beide thema's (Wonen en Retail) in één structuurvisiebesluit op te nemen.

Op 31 oktober is het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail door de Parkstadraad vastgesteld, terwijl de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020 op 21 februari 2011 is vastgesteld.
Doel van deze documenten, die in samenwerking met vertegenwoordigers van uw gemeente zijn opgesteld, is sturing geven aan de ontwikkeling van de regionale retail- en woningmarkt.
De bevoegdheid voor het vaststellen van het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is gebaseerd op art. 33, lid 2 onder b van het Pact van Parkstad. En de bevoegdheid tot het vaststellen van de Retailstructuurvisie gebaseerd is op art. 34 lid 1 onder c van eerder genoemd Pact. Uw college hoeft dit beleid niet (nog eens) zelf vast te stellen.

Parkstad Limburg

Ons kenmerk
DIR-11-3119

Wel dienen de afzonderlijke gemeenten genoemd Structuurvisiebesluit en de Retailstructuurvisie te publiceren teneinde derdenwerking te verkrijgen en daarmee te voldoen aan het creëren van voorzienbaarheid (zie titel 3.4 Awb). Gemeenten voeren genoemd beleid namelijk uit en daarom dienen zij dit beleid te publiceren als "eigen beleid" .

Het betreft de volgende beleidsdocumenten:

- De Retailstructuurvisie 2010-2020 Parkstad Limburg
  vastgesteld door de Parkstadraad op 21 februari 2011.
- Het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail
  vastgesteld door de Parkstadraad op 31 oktober 2011.

Genoemde documenten treft u als bijlage bij deze brief aan.

Wij verzoeken u deze documenten cf. de wettelijke vereisten uiterlijk week 51 te publiceren,

Hoogachtend,
het Parkstadbestuur

secretaris voorzitter

Structuurvisiebesluit Wonen en retail

Titel: Structuurvisiebesluit Wonen en retail

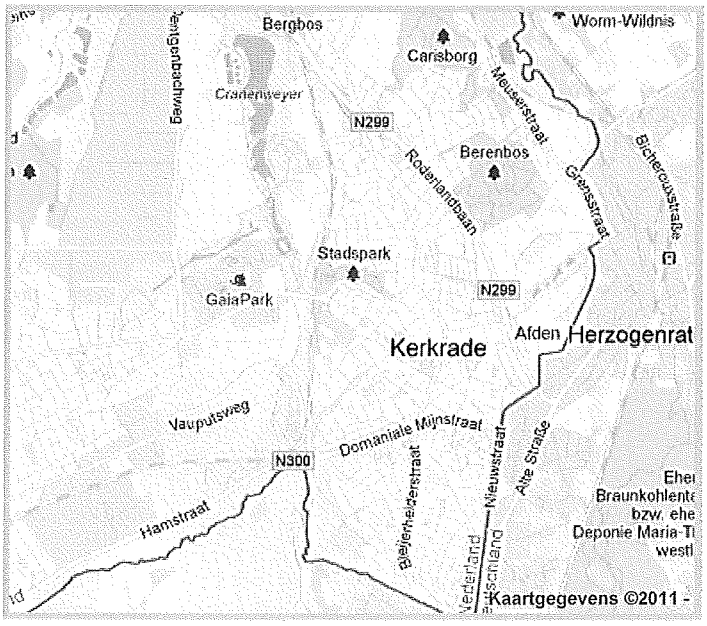
Type: Bestemmingsplan

Datum: 22 December 2011

Omschrijving:
Het college maakt bekend dat op 31 oktober 2011 het 'Structuurvisiebesluit Wonen en retail' door de Parkstad Raad is vastgesteld.

In de 'Regionale Woonvisie 2006-2010' en de 'Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020' is aangeven dat mede als gevolg van de bevolkingskrimp respectievelijk terugloop van het aantal huishoudens zowel het aantal woningen als het totale regionale winkeloppervlak aangepast dient te worden aan die toekomstige situatie. In de huidge bestemmingsplannen zitten veelal nog mogelijkheden voor het realiseren van woningen en/of winkelruimtes, die nu nog niet gerealiserd zijn. Voorkomen moet worden dat die ontwikkelingsmogelijkheden de bestaande problematiek verslechteren. Een mogelijkheid daartoe is het nemen van een zgn. structuurvisiebesluit wonen en retail. Daarmee wordt aangekondigd dat vanaf 1 januari 2013 bij het actualiseren van bestemmingsplannen de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en retail zullen worden verwijderd tenzij deze passen binnen het beleid zoals verwoord in de 'Regionale Woonvisie' of de 'Retailstructuurvisie Parkstad Limburg'.

Het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail ligt met ingang van donderdag 22 december 2011 voor een ieder ter inzage bij de Vakbalie Bouwen, Wonen en Leefomgeving op de begane grond van het stadskantoor. Inzage is enkel mogelijk na telefonische afspraak, via het algemene telefoonnumer van de gemeente Kerkrade 14 045.



Locaties:
Kerkrade