

Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, deelaspect terugdringen planvoorraad.

Deze beleidsregel strekt er toe uitwerking te geven aan het in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg opgenomen beleid voor wat betreft het terugdringen van de planvoorraad. In deze beleidsregel worden de plannen benoemd die de gemeente op korte termijn (tot en met 2017) wil realiseren (groene bakje), de plannen die in 2018 worden heroverwogen (oranje bakje) en de plannen die komen te vervallen (rode bakje). In de bijlagen zijn de planlijsten opgenomen.

Algemeen

Op 26 november 2014 is in Weert de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. De vaststelling is bekend gemaakt op 21 januari 2015. Dit is gebeurd nadat de Structuurvisie ook in Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Roermond is vastgesteld. De Structuurvisie is daarmee in werking getreden.

Een van de speerpunten uit de Structuurvisie is het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Dit gebeurt gefaseerd. Op de korte termijn (2014 tot en met 2017) gaat het om het terugdringen van 40% van de overcapaciteit. Hiertoe zijn per gemeente aantallen vastgelegd. De plancapaciteit van Weert bedroeg per 1 januari 2014 netto ca. 2.035 woningen. De kwantitatieve woningbehoefte op basis van de prognose van E,til 2013 tot 2023 in Weert alsmede de herverdeling in de Structuurvisie bedraagt netto 900 woningen, waarvan netto 360 in de periode 2014 tot en met 2017 en netto 540 in de periode 2018 tot en met 2023. De overcapaciteit is zodoende berekend op 1.135 woningen (2.035-900). In Weert dienen 455 woningen (dit is 40% van de overcapaciteit) uit de planvoorraad te worden weggenomen. Dit dient te gebeuren in de periode 2014 tot en met 2017. Het terugdringen van de planvoorraad is nodig, omdat de planvoorraad groter is dan de resterende kwantitatieve woningbehoefte. De planvoorraad dient derhalve te worden afgestemd op de behoefte. Overigens zal Weert na 2023 nog licht groeien qua aantal huishoudens. De huishoudenstop is met de laatste prognose (uit 2015) voorzien in 2028. De groei bedraagt nog ongeveer 150 huishoudens in deze periode (2023 -2028). Dit is tevens de kwantitatieve opgave voor die periode.

Zeef

In deze notitie wordt uitwerking gegeven aan het terugdringen van de planvoorraad. In de Structuurvisie is een zeefmodel opgenomen. Alle plannen in de planvoorraad van Weert zijn getoetst aan dit zeefmodel. Dit levert een bepaalde score op. Deze score helpt mee in het prioriteren van plannen waarbij in principe de insteek is dat de plannen met de laagste score uit de planvoorraad worden gehaald. Andere aspecten, waaronder de kwaliteit van de plannen, zijn ook van belang. Kwaliteit van plannen kan echter in principe worden aangepast. Hierop wordt later in deze notitie teruggekomen. De volgende aspecten zijn in het zeefmodel opgenomen:

thema 1: planstatus en positie gemeente/planeigenaar		
punten te vergeven	1	0
planologische status hard (onherroepelijk gedetailleerd bestemmingsplan) / zacht (binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid, uit te werken bestemming, principebesluit)	hard	zacht
contractuele status hard (anterieure overeenkomst) / zacht (precontractuele afspraken, intentie-overeenkomst en potentiële plannen)	hard	zacht
grondpositie gemeente 50% of meer	ja	nee
pro-activiteit planeigenaar (investeert planeigenaar blijvend in tot stand komen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1x contact afgelopen jaar)	ja	nee
thema 2: stedenbouwkundige en woonkwaliteit		
punten te vergeven	1	0

inbreiding (binnen bestaand bebouwd gebied) of uitbreiding (aan de randen van bebouwd gebied, al dan niet binnen rode contouren)	inbreiding	uitbreiding
verdunnen (afname aantal woningen of saldo 0) of verdichten (toename aantal woningen)	verdunnen	verdichten
hergebruik bestaand vastgoed (scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, zorgvastgoed en grotere kantoren (> 500 m ²))	ja	nee
herontwikkeling rotte plekken (locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid e.d.)	ja	nee
onderscheidend op basis van duurzaamheid (hoger dan bouwbesluit)	ja	nee
levensloopbestendige woningen (woningen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet, natte cel) op één woonlaag is gelegen)	ja	nee

tabel: zeefmodel Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op basis van dit zeefmodel kan een plan maximaal 10 punten behalen.

Relatie met Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie is onder andere beleid opgenomen voor het terugdringen van de planvoorraad. Daarbij is uitgegaan van een planvoorraad van ongeveer 2.000 woningen, waarvan we ongeveer 1.200 woningen nodig hebben om in de resterende groei te kunnen voorzien. We hebben vastgelegd dat we in de periode 2014 tot en met 2017 ongeveer 500 woningen realiseren (groene bakje), dat we ongeveer 400 woningen uit de planvoorraad halen (rode bakje) en dat we ongeveer 1.100 woningen aanhouden (oranje bakje). De plannen in het oranje bakje worden herijkt in 2018. Daarbij houden we onder andere rekening met de daadwerkelijke planrealisaties en de meest recente prognoses.

In de Structuurvisie Weert 2025 zijn de plannen in het groene bakje benoemd. Onderstaand is een overzicht hiervan opgenomen.

plannen groene bakje Structuurvisie Weert 2025

Hornehoof
 La Cour Bleue
 Kloosterstraat
 Laarveld fase 1 en fase 2 (deels)
 Sutjensstraat Noord en Zuid
 AHOED Oudenakkerstraat
 Vrouwenhof
 Willibrordushof Stramproy
 Swartbroek (oude school en Bij Polderte)
 Mussenberg
 Jaarlijks enkele incidentele woningen

tabel: plannen groene bakje Structuurvisie Weert 2025

In de Structuurvisie Weert 2025 zijn de plannen in het oranje bakje en in het rode bakje niet benoemd. Wel is ten aanzien van het rode bakje aangegeven dat binnenplanse afwijkingen, wijzigingsbevoegdheden en principetoezeggingen vervallen en dat in een aantal plannen het maximaal aantal woningen wordt verminderd. Verder vervallen plannen met directe bouwmogelijkheden, dit zijn in alle gevallen plannen met een gemeentelijke grondexploitatie.

In de Structuurvisie Weert 2025 is vastgelegd dat we (bruto) 500 woningen realiseren in de periode 2014 tot en met 2017. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg gaat uit van (netto) 360 woningen in deze periode. Dit lijkt met elkaar te conflicteren, echter dit is niet het geval. Er is sprake van één groen bakje. Het verschil zit in bruto en netto. Het aantal te slopen woningen/eenheden op de korte termijn blijkt groot, namelijk 330 woningen/eenheden. Dit betekent dat ongeveer 690 woningen gerealiseerd kunnen worden (is netto 360). Dan wordt nog voldaan aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Er ontstaat derhalve geen probleem. Tot slot geeft de meest recente prognose een grotere resterende groei dan eerder is voorzien.

De conclusie is dat de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg in elkaars verlengde liggen en dat de ambitie van de gemeente voor de korte termijn onverkort kan worden voortgezet. Mede vanwege het groot aantal te slopen woningen zal de netto toevoeging van woningen op de korte termijn globaal uitkomen op hetgeen is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Planrealisaties 2014 en 2015

Het project AHOED Oudenakkerstraat uit het groene bakje is nog in 2013 opgeleverd. Dit plan valt daarom buiten de nieuwe woonvisie-periode, welke in 2014 is ingegaan.

Planrealisaties 2014 en 2015 plannaam	opgeleverd	gesloopt/ onttrokken
2014: Wilhelminasingel 6B, 6C	2	
2014: Johanna van Meursstraat/Egmondstraat		-44
2014: Sint Appoloniastraat 2	1	
2014: Bocholterweg 18		-1
2014: Sutjensstraat 18	1	
2014: Vrouwenhof	6	
2014: Hakkeweg 7, Hoefbemdenweg 4, Koekoeksweg 16	3	
2014: Laarveld	9	
2014: Duizendpoot	10	
2014: Neelestraat 5A, Walestraat 30	2	
2014: Willibrordushof		-24
2014: Eltenbosdijk 4, Prinses Beatrixstraat 4		-2
2014: Streeksteeg 12, Gertrudisstraat 3, Pylsstraatje 1	3	
2014: Heikempweg 10, Kremersweg 2	2	
2014: Heerweg 19		-1
Subtotaal 2014	39	-72
2015: Sint Raphaëlpad 22,24,26	3	
2015: La Cour Bleue	36	
2015: Wilhelminasingel 244, Langpoort 3A, Walburgpassage 40	3	
2015: Parallelweg 120 t/m 140	21	
2015: Straevenweg 14		-1
2015: Johanna van Meursstraat	30	
2015: Oud Boshoven 5A	1	
2015: Kerkstraat 101		-1
2015: Mussenberg	5	
2015: Tinnegietersweg/Moeselschansweg	2	
2015: Tinnegietersweg 47		-1
2015: Vrouwenhof	15	
2015: Hoefbemdenweg 4, Weijerbeemd 3		-2
2015: Noordkade 49	1	
2015: Laarveld	11	
2015: Eltenbosdijk 1		-1
2015: Eltenbosdijk 1, Kruisstraat 53B, Leitsstraat 3	3	
2015: Willibrordushof	30	
2015: Heihuisweg 3	1	-1
2015: Sint Sebastiaanskapelstraat 23		-1
2015: Rakerstraat 6	1	
Subtotaal 2015	163	-8
Totaal 2014 + 2015	202	-80

In 2014 zijn 39 woningen opgeleverd en 72 woningen gesloopt/onttrokken (netto -33 woningen). In 2015 zijn 163 woningen opgeleverd en 8 woningen gesloopt/onttrokken (netto +155 woningen). Per saldo bedraagt de woningproductie over 2014 en 2015 derhalve netto 122 woningen per ultimo 2015.

Planvoorraad

Afgelopen periode is gebruikt om de planvoorraad zo nauwkeurig mogelijk in beeld te brengen. Dit is nodig omdat het beleid strikt is en er regelmatig nieuwe verzoeken voor woningbouw binnenkomen of dat teruggevallen wordt op in het verleden aangegane toezeggingen. Verder is het belangrijk dat alle contractuele verplichtingen bekend zijn.

planvoorraad per 1 januari 2016	bruto	onttrekking/sloop	netto
groene bakje	670	255	415
oranje bakje	579	1	578
rode bakje	734	0	734
totaal	1.983	256	1.727

Per 1 januari 2016 bedraagt de planvoorraad bruto 1.983 woningen (netto 1.727 woningen).

Resultaten toepassing zeefmodel: groene bakje

Het groene bakje bestaat uit plannen waarvan we verwachten dat ze in de periode 2014 tot en met 2017 gerealiseerd worden (resteert 2016 en 2017). Op basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg dienen we tot en met 2017 netto 360 woningen te realiseren. In 2014 en 2015 zijn netto 122 woningen gerealiseerd. Resteert te realiseren netto 238 woningen voor de periode 2016 en 2017.

De plannen die uit de zeef van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg de hoogste punten scoren komen globaal overeen met de plannen die op basis van de Structuurvisie Weert 2025 in het groene bakje terecht gekomen zijn. De meeste plannen scoren 4-8 punten. Een enkel plan scoort lager, hier ligt echter een directe bouwtitel en/of een contractuele verplichting aan ten grondslag. In de bijlage is een gedetailleerd overzicht van de resultaten weergegeven. Veel plannen in het groene bakje zijn in aanbouw en/of in 2016 inmiddels gereed gekomen, er is een omgevingsvergunning verleend of aangevraagd, dan wel de plannen zijn anderszins in voorbereiding. Dit betekent dat er activiteit is om het plan tot realisatie te brengen. Verder zijn enkele incidentele woningen opgenomen, sommige als gevolg van inspraakreacties op het bestemmingsplan Woongebieden 2014. Het betreft in totaal netto 415 woningen (bruto 670) voor 2016 en 2017.

groene bakje plan	aantal woningen	Sloop/ onttrekking
Hornehoof	100	-190
La Cour Bleue	48	
Beekstraat 70, Maaspoort 8, Hoogstraat 20D, Hegstraat 6-8, Langstraat 20, Maasstraat 6-8 en 28, Stationsstraat 16, verdiepingen RICK	108	-1
Rumoldusstraat	16	
Kloosterstraat	33	
Doolhofstraat 43, Scheepsbouwkade 1, Recollectenstraat 5	4	
De Wei-er		-60
Maaslandlaan 65A,65B,65C	3	
Princenweg 22,42, Vrakkerstraat 23, Koelebeemdweg 7, Veldbloemstraat 54, Boshoverweg 23A	6	
Sutjensstraat Noord en -Zuid	38	
Keulerstraat 24, Kerkstraat 175	2	
Tijdelijke woningen De Chroniek en Heuvelweg	30	
Maaseikerweg 188	1	
Diesterbaan 2A,2B, Boshoverbeek 36, Ruysdaelhof 8, Kazernelaan 128	5	
Tinnegietersweg 47	1	
Vrouwenhof	111	
Achterstestraat 9, Voorstestraat 27, Schoorweg 6, Vensteeg 4, Wei-erbeemd 3	5	-1
Noordkade 14	1	
Laarveld fase 1 en fase 2 (deels)	123	
Soutsweg 2C,2D, Molenweg 9,17A,23, Crixhoek 6, Walestraat 38, Vloedmolenweg 15B, Sint Maartenslaan 52A	9	-2
Taphoeve, Julianastraat 22,22A,22B,24,24A	5	
Swartbroek (oude school)	5	

Bij Polderte 10,14,16, Coolenstraat 11A, Hennenstraatje 11, Breijbaan 15	6	-1
Lozerweg 119	1	
Rakerstraat 5A, Heugterbroekdijk 39A	4	
Kumpehof, Truppertstraat 1, Meussenstraat 1B, Kievitspeelweg 38B	5	
totaal	670	-255

tabel: plannen in het groene bakje (realisatie 2016 en 2017)

Tezamen met de productie van 2014 en 2015 bedraagt de netto planrealisatie voor de periode 2014 tot en met 2017, op basis van de huidige inzichten maximaal netto 537 woningen. De plannen in het groene bakje zijn in de tabel op de vorige bladzijde opgenomen.

De verdeling is 634 woningen (netto 383 woningen) in de zonering stedelijk gebied Weert-Nederweert en 36 woningen (netto 32) in de zonering Platteland West. Conform de structuurvisie dienen ongeveer 310 woningen te worden gerealiseerd in het stedelijk gebied Weert-Nederweert en 50 woningen in de zonering Platteland West. Er worden meer woningen in het stedelijk gebied gerealiseerd en iets minder op het platteland. We kunnen toch spreken van een goede verdeling tussen stad en kernen. De vraag ligt tenslotte meer bij wonen in het stedelijk gebied.

Resultaten toepassing zeefmodel: oranje bakje

Het oranje bakje bestaat uit plannen, die vanaf 2018 gerealiseerd worden. Afhankelijk van de herijking in 2018 dient het aantal woningen in het oranje bakje mogelijk nog teruggebracht te worden. De meeste plannen scoren 2-3 punten, enkele scoren hoger. Het oranje bakje bestaat uit 579 (netto 578) woningen. De plannen in het oranje bakje zijn in onderstaande tabel opgenomen.

oranje bakje	aantal woningen	sloop
plan		
Beekpoort-Noord en -Zuid	199	
Maaspoort/Begijnenhofstraat	7	
Rest plancapaciteit Hornehoof	30	
Molenpoort 19B en Beekpoort	4	
Biest 47 t/m 51 en 112	4	
Boshoverweg/Hendrikkehof	17	-1
Koelebeemdweg 9, Trancheeweg, Rentmeesterlaan 1,9	4	
Rest Langeniusstraat/Marinusstraat	2	
Keulerstraat, Scheerderstraat, Kerkstraat 99-101, Bocholterweg 18, Keenterstraat 22, Nassaulaan 59	13	
Centrum Leuken	14	
Hoek Achterstestraat/Beemdenstraat	16	
Truijenhoekweg 13, Breijbaan	2	
Beltmolen	1	
Laarveld fase 2 (rest) en fase 3, Hushoverweg	203	
Houtbroek 3A, Ellerweg, Horsterweg 45, Crixstraat 43, Oude Trambaan 6, Eltenbosdijk 4	6	
Coolenstraat, Hennenstraatje, Pelmersheideweg	8	
Heidebeemd, Herenvennenweg, Past. Schippersstraat	4	
Aan Botkoel 16, Neelenweg 4, Rakerstraat 8, Heugterbroekdijk 8	6	
Truppertstraat	25	
Meussenstraat, Tuurkesweg, Kievitspeelweg, Tungelersdorpsstraat, Maaseikerweg	9	
Rest Ruimte voor ruimte	5	
totaal	579	-1

tabel: plannen in het oranje bakje (herijking in 2018)

Overigens is uitwisseling tussen plannen in het groene bakje met plannen in het oranje bakje mogelijk voor zover het gaat om directe bouw mogelijkheden. Dit geeft een zekere flexibiliteit. Het betreft namelijk grotendeels plannen met een directe bouw titel.

Resultaten toepassing zeefmodel: rode bakje

Het rode bakje bestaat uit plannen die vervallen. Het betreft voor het merendeel indirecte bouw mogelijkheden dan wel potentiële plannen. De meeste plannen scoren 0-1 punt. Enkele plannen scoren hoger, maar van die plannen is al besloten om het aantal woningen binnen het betreffende plan te verminderen. Deze afname van woningen is in het rode bakje terecht gekomen. Het rode bakje bestaat uit 734 woningen. De plannen in het rode bakje zijn in de hiernavolgende tabel opgenomen.

rode bakje plan	aantal woningen
Beekpoort-Noord (afname aantal woningen)	138
Sint Hieronymusstraat 3, Emmasingel 46, Stadhuispassage	14
Parallelweg 202,204	2
Kanaalstraat 5, Straevenweg 14	2
Boshoverweg 49	12
Tobbersdijk	3
Pinksterbloemstraat	6
Princenweg	7
Vrakkerstraat 133, Boshoverweg 93	2
Kazernelaan 120, Maaseikerweg 103	2
Helmondseweg, Noordkade 49	11
Sutjensstraat-Noord (moskee, garageboxen)	7
Laarveld fase 4 (240) en saldo minder woningen fase 2,3,4 en meer woningen fase 1 (129)	369
Lambroek	29
Amentstraat 8 (splitsing), Crixstraat naast 16a, Bergerothweg naast 60a en tussen 64-66, Molenweg 9 (1 woning minder)	8
Crixstraat tussen 34 en 38, Kruisstraat tussen 27 en 37, Jeupenhof naast 6, Beeleweg naast 1, Prinses Margrietstraat naast 1, Vloedmolenweg naast 5, Soutsweg naast 3, Julianastraat naast 47, Wilhelminastraat naast 11	12
Rectorijstraat, Coolenstraat tussen 9 en 9B en tussen 11 en 13 (1 woning minder)	17
Laarderschans, Brandstraat	31
Zoomweg	34
Tungelersdorpstraat	20
Jean Amentstraat naast 8, Kievitspeelweg naast 26, Konehofstraat naast 4, Tungeler Dorpsstraat tussen 13 en 17, 29 en naast 85	8
totaal	734

tabel: plannen in het rode bakje (vervallen)

Hierbij dient voor wat betreft de binnenplanse afwijkingen de kanttekening te worden gemaakt dat van deze mogelijkheden alsnog gebruik gemaakt kan worden, mits de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voordat het bestemmingsplan is geactualiseerd dan wel als inspraakreactie tot een jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Het kan dus zijn dat woningbouw mogelijkheden dan alsnog worden geactiveerd. De verwachting is dat dit in enkele gevallen zal plaatsvinden.

Verwerking in bestemmingsplannen

In 2014 en 2015 is de planvoorraad al met 246 woningen teruggebracht:

naam plan	aantal woningbouw-mogelijkheden dat vervallen is
-----------	--

Bestemmingsplan Woongebieden 2014	182
Bestemmingsplan Kazernelaan 128	1
Bestemmingsplan Julianastraat 22	5
Principetoezegging Wertha Bassin	58
totaal	246

De komende jaren worden de volgende bestemmingsplannen geactualiseerd, waarbij het aantal woningbouwmogelijkheden wordt verminderd conform navolgende tabel.

naam bestemmingsplan	aantal woningbouw-mogelijkheden dat vervalt
Binnenstad 2015	14
Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy 2016	154
Bedrijventerreinen 2017	9
Woongebieden 2018	185
Laarveld fase 4 (240) plus saldo minder woningen fase 2/4 en 1 (129), vermindering gebeurt gefaseerd	369
Buitengebied 2023	3
totaal	734

tabel: overzicht actualisatie bestemmingsplannen en aantal vervallen bouwmogelijkheden

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is, zoals eerder aangegeven, de taakstelling opgenomen om de planvoorraad met 455 woningen terug te dringen in de periode 2014 tot en met 2017. Met de bestemmingsplannen Laarveld 2016 fase 1 en 2 alsmede fase 3 en 4 komen 129 bouwmogelijkheden te vervallen en met het bestemmingsplan voor de kernen komen circa 154 bouwmogelijkheden te vervallen. Zodoende wordt de planvoorraad tot en met 2017 in totaal met 531 woningen verminderd. Zo behalen we de doelstelling.

Doordat de gemeente Weert in 2012 al potentiële plannen heeft geschrapt, zijn voor het realiseren van een belangrijk deel van de taakstelling voor het schrappen van de planvoorraad herzieningen van bestemmingsplannen noodzakelijk. Dit zijn ingrijpende procedures.

Kwaliteit van de plannen

Zoals eerder aangegeven bestaat het groene bakje grotendeels uit plannen waar ook activiteit is om het plan in uitvoering te brengen. Bijstellen van de kwaliteit zal slechts beperkt en bij uitzondering aan de orde zijn. In algemene zin kunnen we er van uitgaan dat de beoogde plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Plannen worden alleen gerealiseerd als de kwaliteit goed is, dat wil zeggen dat er ook vraag is naar de woningen die men wil realiseren. In algemene zin is er een grote behoefte aan huurwoningen. De afgelopen periode is ongeveer 50% van alle planrealisaties gebouwd in de huursector. Grote projecten zijn deels omgezet van koop naar huur, omdat anders de realisatie niet van de grond zou komen (zoals bijvoorbeeld Stationskwartier, Kerkplein Stramproy, Poort van Limburg en La Cour Bleue). De markt voor koopappartementen is nagenoeg verzadigd. Bij grondgebonden koopwoningen zien we weliswaar een herstel van de woningmarkt, de consument is echter kritisch. Met name naar goedkope koopwoningen en bouwkavels is de vraag aangetrokken. De markt voor duurdere projectmatig te realiseren koopwoningen komt nog moeilijker op gang. De markt voor nieuwbouw van koopappartementen is nagenoeg stil gevallen. Voor La Cour Bleue, het enige plan in dit segment in het groene bakje, vindt momenteel herijking plaats (gedeeltelijke omzetting van koop naar huur). Verder voorziet het groene bakje in ongeveer 50% in de huursector. Dit is het gevolg van het toevoegen van plannen voor huurwoningen in de binnenstad, als transformatie van bestaande panden.

Er van uitgaande dat ook in de toekomst de vraag naar huurwoningen hoog blijft, zal het aandeel huurwoningen van de plannen in het oranje bakje nog moeten worden verhoogd van 30% nu naar ongeveer 50%. Dit betreft de plannen voor de periode vanaf 2018. Aan de hand van een goede monitoring van de woningmarkt wordt beoordeeld of dit daadwerkelijk nodig zal zijn.

Vraag specifieke doelgroepen

Met recente ontwikkelingen is er een nieuwe opgave op ons af gekomen. Er is een grote behoefte in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We noemen onder andere mensen met een beperking/ mensen die uit de maatschappelijke opvang komen en zelfstandig moeten gaan wonen (een gevolg van de WMO), mensen met een urgente woningvraag (komt steeds vaker voor) en verblijfsgerechtigden (de taakstelling is enorm toegenomen). Daarnaast blijft de woningvraag door jongeren/starters actueel. We moeten ons realiseren dat de toename van de huishoudens zich nagenoeg volledig richt op een toename van 1-persoons huishoudens. De doelgroepen hebben één ding gemeen: het zijn vaak eenpersoonshuishoudens en ze zijn op zoek naar een goedkope huurwoning (een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag), bij voorkeur dicht bij voorzieningen. Dit woningtype is te beperkt aanwezig in de bestaande woningvoorraad en de planvoorraad voorziet in te weinig (nieuwe) woningen voor deze doelgroep. In Weert zijn op korte termijn circa 150 – 200 woningen nodig om in de vraag te voorzien (70 voor jongeren/starters, 50 voor mensen uit de maatschappelijke opvang, 80 voor verblijfsgerechtigden). De mutatiegraad is laag, er komen weinig woningen beschikbaar vanuit de bestaande markt. De gemeente onderzoekt momenteel in samenwerking met de gemeenten in de regio en de marktpartijen (corporaties, zorgaanbieders, beleggers) hoe we het aanbod kunnen vergroten. We moeten daarnaast open staan voor particuliere initiatieven die hierin voorzien. De corporaties hebben al aangegeven de grote vraag niet op te kunnen vangen. Wij zien vooral kansen in de transformatie van leegstaande gebouwen in de (binnen)stad. Het gaat dan om gestapelde woningen. Een gerealiseerd initiatief is de transformatie van het voormalig kantoor van Wonen Limburg aan de Parallelweg 120 tot 21 wooneenheden.

Kwaliteit plannen korte termijn

Zoals eerder aangegeven voorziet de planvoorraad voor de korte termijn (periode 2016 tot en met 2017) bruto in 670 woningen (groene bakje). Hiervan zijn er 348 (ca. 50%) voorzien in de huursector. De bouw van huurwoningen is niet afhankelijk van het behalen van verkooppercentages en dus zeker. Dit is anders bij de koopsector. Deze plannen zijn wel afhankelijk van het behalen van verkooppercentages, behoudens bouwkvavels, waarvan er 135 zijn voorzien. Dit betekent dat plannen voor in totaal 186 woningen van het behalen van verkooppercentages afhankelijk zijn. Het is daarom niet helemaal zeker dat deze plannen ook allemaal worden gerealiseerd op de korte termijn. Wij staan daarbij open voor omzetting van koopwoningen in huurwoningen.

Ambitie

Naast het terugdringen van de planvoorraad, waarvoor deze beleidsregel is opgesteld, hebben we als Weert de ambitie om te blijven investeren en faciliteren in huisvesting voor al onze inwoners. De Structuurvisies Weert 2025 en Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg zijn hierbij leidend. Dat wil enerzijds zeggen dat de planvoorraad in overeenstemming dient te worden gebracht met de behoefte (wegnemen van plannen voor 455 woningen op de korte termijn) en dat voor nieuwe plannen het 1 erbij – 1 eraf principe geldt, maar dat laat onverlet dat de gemeente haar rol als centrumgemeente in de regio, samen met Roermond, waar wil maken. We zien niet alleen een toenemende vraag naar (goedkope) huurwoningen maar ook een toenemende behoefte om in de stad, dicht bij de voorzieningen te wonen. We zetten daarom vooral in op nieuwbouw in de stad. We zien dat Laarveld en Vrouwenhof vooral in de woonbehoeften van onze inwoners en terugkomers voorziet. Nieuwkomers vestigen zich grotendeels in de bestaande woningvoorraad, onder andere in de woningen die worden achtergelaten door mensen die in Laarveld of Vrouwenhof gaan wonen. Huurwoningen en woningen voor specifieke doelgroepen dienen in de stad en in Stramproy te worden gebouwd, bij voorkeur door transformatie/herontwikkeling van leegstaande gebouwen dan wel herontwikkeling van verouderde wooncomplexen. In de kleine kernen zijn in principe voldoende mogelijkheden om in de resterende woningbehoefte te voldoen. Wij zetten daarom niet in op de ontwikkeling van nieuwe plannen in de kleine kernen.

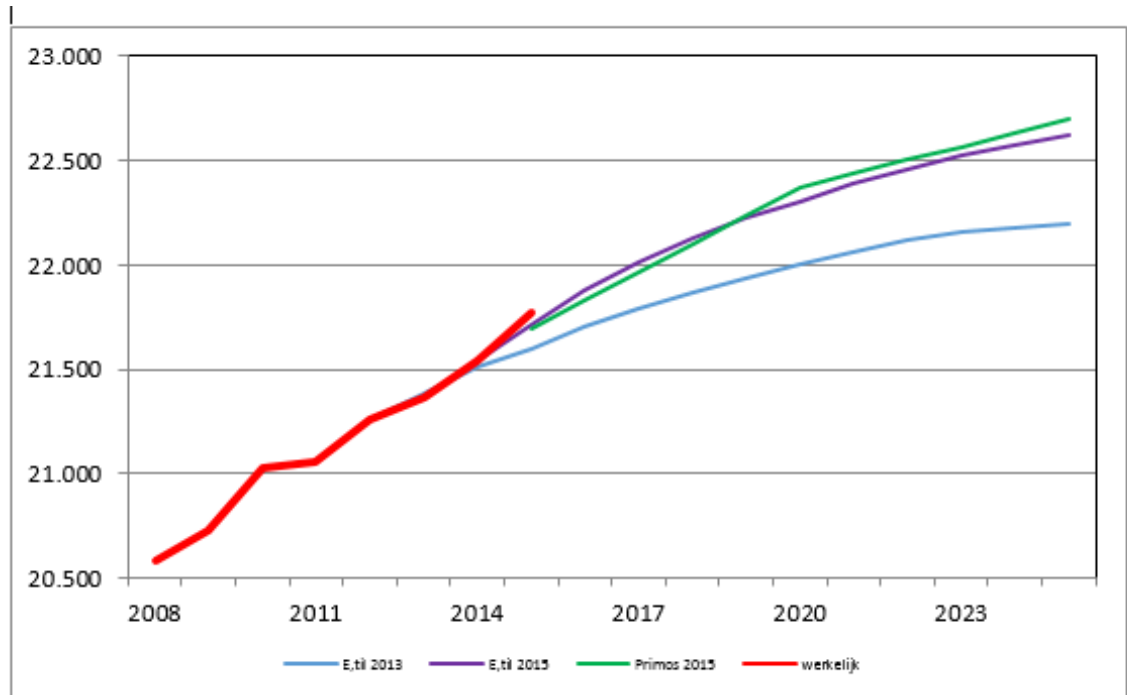
Binnenstad

Het winkelareaal in de binnenstad verandert. De voorzieningen in de stad zullen in de nabije toekomst in een compacter gebied dan nu het geval is gesitueerd zijn. Dit betekent dat er vastgoed vrij komt voor andere functies. Het vinden van een programma voor deze vrijkomende winkelpanden is moeilijk. In bijna alle functies is er sprake van een afnemende behoefte aan m². Het wonen in de stad blijft populair. Verder is er sprake van een kwantitatieve woningbehoefte. Transformatie van leegstaande panden naar woningen is een goed alternatief. Het draagt bij aan de vitaliteit en levendigheid van de binnenstad. Woningen kunnen in diverse segmenten worden gerealiseerd. De kwaliteit van de woning bepaalt de prijs. Bij voorkeur zal het om huurwoningen gaan. Het is wenselijk dat er een mix van duurdere en goedkope huurwoningen ontstaat voor verschillende doelgroepen. Mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld ook in de leegstaande kantoorgebouwen op de hoek van de Emmasingel/Maaspoort (voormalig UWV), aan de Wilhelminasingel (voormalige Rabobank). Deze mogelijkheden worden momenteel op haalbaarheid onderzocht (particuliere initiatieven). Planvorming en onderzoeken lopen verder naar diverse andere locaties in de binnenstad, zoals verdiepingen muntinstellingen (RICK), Langstraat 20, Maasstraat 6-8 en 28 en Stationsstraat 16.

Voordeel van laatstgenoemde locaties is dat het wonen hier rechtstreeks is toegestaan (bestemmingen Gemengd en Centrum van het bestemmingsplan Binnenstad 2009) en dus dat plannen snel gerealiseerd kunnen worden. Het nadeel is dat deze plannen niet in de planvoorraad waren opgenomen. De plannen waarvoor concrete initiatieven zijn, zijn nu wel opgenomen. Wij gaan er van uit dat dit verder beperkt gevolgen heeft voor de andere plannen en dat dit soort planrealisaties voor specifieke doelgroepen een effect heeft op nieuwe prognoses. In de prognoses is tenslotte geen rekening gehouden met extra woningbehoefte als gevolg van bijvoorbeeld de taakstelling voor verblijfsgerechtigden en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang.

Prognoses

De prognose van E,til 2015 laat een grotere groei zien (+480) tot de huishoudenstop dan de prognose E,til 2013. De huishoudenstop is verschoven van 2027 naar 2028. De structuurvisies zijn gebaseerd op de prognose uit 2013. Weert groeit volgens de prognose uit 2015 met ongeveer 737 huishoudens in de periode 2016 tot 2025 (totaal 800 tot huishoudenstop in 2028). Ten opzichte van 2013 is dit met de nieuwe prognose uit 2015 een groei van het aantal huishoudens van 1.252 tot 2025 en van 1.312 tot de huishoudenstop in 2028. Op basis van de prognose uit 2013 was dit respectievelijk 812 huishoudens tot 2025 en 827 huishoudens tot de top van het aantal huishoudens in 2027.



figuur: prognose aantal huishoudens, bron: E,til en Primos

Conclusie

Deze beleidsregel bevat een ordening van de planvoorraad. De plannen in het 'groene' bakje worden op de korte termijn gerealiseerd (tot en met 2017). De plannen in het 'oranje' bakje worden vanaf 2018 gerealiseerd. De omvang is zodanig dat het aantal te schrappen plannen beperkt zal blijven, zulks afhankelijk van de prognoses. Uitwisseling tussen plannen in het 'groene' en plannen in het 'oranje' bakje is mogelijk. Dit geeft flexibiliteit. In deze beleidsregel is voorts een 'rood' bakje benoemd. Deze plannen komen in principe te vervallen, met de kanttekening dat binnenplase afwijkingen mogelijk alsnog opkomen indien de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voordat het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Ook is het mogelijk dat eigenaren van gronden aangeven alsnog van de bouw-mogelijkheid gebruik te zullen maken. In dat geval wordt de mogelijkheid geboden om binnen een jaar na de inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan alsnog de vergunning aan te vragen. Voor nieuwe plannen blijft het 1 erbij – 1 eraf principe gelden. Uitgezonderd hiervan is transformatie van (leegstaande) panden in de binnenstad met de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd'. Herontwikkeling tot woningen is nu nog rechtstreeks toegestaan. De visie op het stadshart wordt geactualiseerd. Opvolgend wordt het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' geactualiseerd. Bekeken wordt nog hoe met de mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen in de binnenstad wordt omgegaan. Mogelijk wordt er een bepaald maximum voor opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente staat open voor dit soort herbestemming, met name waar het gaat om goedkope huurwoningen voor specifieke doelgroepen. Tot slot biedt de structuurvisie ruimte voor herontwikkeling van rotte plekken, we hebben dit bijzondere omstandigheden genoemd.

Weert, 17 mei 2016

burgemeester en wethouders,
M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris
A.A.M.M. Heijmans
burgemeester