
Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

RO-instrumentarium Herstructurering – thema Wonen

Aanleiding

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.

Herziening van het beleid

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.

Beleidsbesluit

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.

Uitvoering van het beleid

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

Aanleiding

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.

Herziening van het beleid

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.

Beleidsbesluit

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.

Uitvoering van het beleid

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.