



GEMEENTE ONDERBANKEN

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Gemeentebladnummer	: 2016/64	Auteur	: WHJM Smeets
Agendapunt	:	Portefeuille	: S&L
Zaaknummer	: 4972	Raadsvergadering	: 22 juni 2017
Commissie	: SAZ	Programma	: Vitale leefomgeving
Datum college voorstel : 16 mei 2017			

AAN DE GEMEENTERAAD,

Voorstel

Vaststelling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met uitzondering van de bepalingen dat bouwmogelijkheden van één of meer zelfstandige woningen in bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2017 door de gemeenteraad bij de actualisering van een bestemmingsplan worden geschrapt.

Inleiding

De daling van het aantal inwoners (inwonersaantallen/ huishoudens) in combinatie met de veranderende consumentenwensen en de economische ambities in Zuid-Limburg heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. In heel Zuid-Limburg dreigt er op lange termijn een overschot aan woningen en een mismatch in vraag en aanbod op de woningmarkt. Het overschot en de mismatch kunnen leiden tot onverkoopbaarheid en leegstand. Die weer kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen en waardedaling van bestaand vastgoed. Bovendien heeft een ontspannen woningmarkt negatieve gevolgen voor het investeringsklimaat van de woningmarkt in Zuid-Limburg.

Tot nu toe is in de drie Zuid-Limburgse subregio's een andere woningmarktbeleid vigerend, met verschillende doelstellingen.

In de regio Parkstad Limburg werken overheden, woningcorporaties en marktpartijen al sinds 2005 intensief samen aan de aanpak van de woningmarkt. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van regionaal woonbeleid: de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad (2009), het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail (2011), de Regionale Woonstrategie 2012-2020: Kiezen voor Parkstad (2012), het kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen en de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2013. Het vigerend regionaal woonbeleid in Parkstad Limburg focust zich op het kwalitatief en kwantitatief in evenwicht brengen van de woningvoorraad.

Het regionaal woonbeleid van Parkstad Limburg is op hoofdlijnen overgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, dat daarmee ook van toepassing wordt op de andere Zuid-Limburgse gemeenten. Met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg ontstaat er in Zuid-Limburg een gelijk speelveld voor (nieuwe) woningmarktontwikkelingen. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg leidt tot een kleine beleidsmatige accentverschuiving in Parkstad Limburg. Er ontstaat voornamelijk méér ruimte voor kwalitatief goede, wenselijke initiatieven.

Gemeente Onderbanken

Doelstelling en beleidskader

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg is een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 voor het onderdeel "wonen". In het POL 2014 wordt een aantal gezamenlijke basisprincipes vastgelegd om te sturen op de woningmarkt. De Structuurvisie bevat de doorvertaling van deze basisprincipes.

Verder heeft de Provincie Limburg in 2014 een Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze Verordening reguleerde de toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad.

In december 2016 is een gewijzigde Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. Hierin wordt gesteld, dat "een ruimtelijk plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen (artikel 2.4.2, lid 3 van de verordening). Het derde lid is niet van toepassing indien:

- a) er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b) het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".

Dit houdt in dat bestemmingsplannen en andere planologische procedures over woningbouwinitiatieven door de provincie getoetst zullen worden aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zoals deze ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

Voor de gemeenten die de Structuurvisie vaststellen, is de Omgevingsverordening Limburg niet van toepassing.

Belangen, rechten en wensen

De Structuurvisie is het resultaat van de samenwerking van 18 gemeenten en de provincie op het thema wonen. Voor deze 18 gemeenten biedt de Structuurvisie een gezamenlijke visie op het gebied van wonen en een zelfde beleidskader waaraan woningbouwplannen worden getoetst. De structuurvisie is regionaal opgesteld, maar dient door iedere gemeenteraad afzonderlijk te worden vastgesteld.

Alternatieven/scenario's

Niet vaststellen van de Structuurvisie.

Zoals hiervoor aangegeven, is de Omgevingsverordening Limburg van toepassing als de Structuurvisie niet wordt vastgesteld.

In de volgende tabel staan de verschillen tussen het wel en niet vaststellen van de Structuurvisie in een beknopt overzicht weergegeven.

Gemeente Onderbanken

Verschillen

SVWZL wel vaststellen

SVWZL niet vaststellen (derhalve Provinciale Omgevingsverordening van toepassing)

Hoofregel: geen nieuwe woningen toevoegen aan de planvoorraad, anders dan is toegestaan volgens onherroepelijke bestemmingsplannen (zgn. harde plancapaciteit) Sloop als compensatie nieuwbouw is mogelijk (1:1).	Hoofregel: geen nieuwe woningen toevoegen aan de planvoorraad, anders dan is toegestaan volgens onherroepelijke bestemmingsplannen (zgn. harde plancapaciteit). Sloop als compensatie nieuwbouw is mogelijk (1:1).
<u>Uitzonderingen op de hoofregel:</u>	<u>Geen uitzondering op de hoofregel</u>
Toevoeging van woningen in Rijksmonumenten is vrijgesteld van compensatie	
Woningen in gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden: compensatie 1:1 uit de harde plancapaciteit	
Financiële compensatie mogelijk bij kleine woningbouwinitiatieven (5 of minder): 7 % van de WOZ-waarde in sloopfonds storten	
Functieverandering leegstand vastgoed in het centrum kan met een compensatie 1:2 uit de harde plancapaciteit worden gecompenseerd (Stratenplan vastgesteld in Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering d.d. 7 december 2016 en bekrachtigd in Bestuurlijk Overleg Zuid-Limburg d.d. 8 december 2016).	
Toevoeging van zorgwoningen ZZP 3 of hoger is vrijgesteld van compensatie	
Toevoeging van studentenwoningen is vrijgesteld van compensatie	
Overige toevoeging van woningen compenseren met 1:4 uit de harde plancapaciteit	
Voorzienbaarheid is gecreëerd tot 2023. Deze is in Parkstad gecreëerd met het in 2011 vastgestelde Structuurvisiebesluit Wonen. Met de vaststelling van de Structuurvisie wordt voorzienbaarheid gecreëerd voor alle 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Parkstad Limburg raad d.d. 31 oktober 2011).	Voorzienbaarheid is gecreëerd tot 2023. Deze is in Parkstad gecreëerd met het in 2011 vastgestelde Structuurvisiebesluit Wonen (Parkstad Limburg raad d.d. 31 oktober 2011).
Gelijke regeling met de overige gemeenten in Zuid-Limburg, provinciale verordening artikel 2.4.2, <u>lid 4</u> is van toepassing	Rechtstreeks vallend onder artikel 2.4.2, <u>lid 3</u> van de provinciale verordening
Hardheidsclausule: beschrijving van een werkwijze voor uitzonderlijke gevallen, dat een gemeente een ruimtelijk plan wil vaststellen dat niet past binnen de afspraken van de structuurvisie.	Geen hardheidsclausule

Gemeente Onderbanken

De harde plancapaciteit bestaat uit de volgende plannen (stand bij vaststelling van het bestemmingsplan Woonkernen 2013):

- particuliere bouwkavels: 37;
- locatie voormalige Rabobank: 18;
- Aan de Belboom: 5;
- Ruimte voor Ruimte Vogelsvalderenweg: 4 (bij vaststelling wijzigingsplan).

Weging argumenten

Schrappen bouwmogelijkheden

Volgens de SVWZL dienen bij de actualisering van bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden voor het oprichten van woningen te worden geschrapt, tenzij opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering.

In Onderbanken bestaat de plancapaciteit vooral uit particuliere inbreidingslocaties en nog enkele gemeentelijke bouwpercelen, die reeds zijn opgenomen in de bestaande programmering. Dat houdt in, dat de toevoeging van woningen bestaat uit (vrijstaande) grondgebonden woningen, die in een excellent woonmilieu passend zijn, niet zorgen voor een kwalitatieve mismatch en naar onze mening ook in toekomstige woningmarktprogrammeringen dienen te worden opgenomen.

Wij achten de bepaling tot het schrappen van de (beperkte) bouwmogelijkheden dan ook niet opportuun en stellen uw raad voor de Structuurvisie vast te stellen met uitzondering van deze bepaling.

Uitzonderingen mogelijk op de hoofdregel

Met de vaststelling van de SVWZL is overigens ook nog een aantal andere uitzonderingen mogelijk op de hoofdregel, dat geen woningen aan de planvoorraad mogen worden toegevoegd (zie tabel hiervoor). Met name de mogelijkheid om zonder compensatie woningen binnen rijksmonumenten toe te voegen, is voor Onderbanken erg aantrekkelijk (bijv. herbestemming voormalige basisschool De Schatkist, Hoeve Raath).

POL afspraken

Op 12 april 2016 hebben de Zuid-Limburgse gemeenten de bestuursovereenkomst "Regionale afspraken Zuid-Limburg (POL)" ondertekend. Ten aanzien van het onderwerp "wonen" is hierin opgenomen, dat partijen zich zullen inspannen om vóór 1 oktober 2016 een structuurvisie wonen vast te stellen en na vaststelling uitvoering zullen geven op de wijze en binnen de termijnen zoals beschreven in het ontwerpdocument.

Verzoek van de provincie om besluitvorming

Bij brief van 22 december 2016 hebben wij de provincie gevraagd duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de van toepassing zijnde regeling, zolang de Structuurvisie (nog) niet is vastgesteld.

Bij brief van 24 januari 2017 hebben wij een antwoord van de provincie ontvangen. Gedeputeerde Staten geven aan, dat de verordening (artikel 2.4.2, lid 3) van toepassing is. Zij vragen tevens de raad in kennis stellen van de provinciale reactie.

Verder heeft de provincie bij brief van 14 februari 2017 aan alle Limburgse gemeenten een brief gestuurd met als onderwerp "Omgevingsverordening Limburg in relatie tot de Structuurvisie Wonen". Onder het kopje "Zuid-Limburg" is aangegeven, dat "zolang de Structuurvisie nog niet door elke gemeenteraad is vastgesteld, zullen deze gemeenten geen plannen kunnen vaststellen die het toevoegen van woningen aan de voorraad of de planvoorraad inhouden. Wij hebben de betreffende twee gemeenten hierover geïnformeerd, met het verzoek om die informatie te delen met de gemeenteraad".

Gemeente Onderbanken

Zienswijze gemeente

De door onze gemeente ingebrachte zienswijze (bij brief van 27 november 2015) is meegenomen in de nota 'Reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De nota is zodanig opgebouwd, dat per kernpunt/thema een paragraaf is gewijd en is voorzien van een reactie.

Aan de gemeentelijke zienswijze is het nummer 10 toegekend. De wijze van afhandeling is (integraal) te vinden in de nota van reacties op de pagina's 23 (aanwezigheid JFC HQ), 25 (excellente woonmilieus), 26 (statushouders), 32 (compensatie plancapaciteit 1:2) en 42 (planschade).

Daarmee zijn alle onderdelen van de gemeentelijke zienswijze behandeld.

Inhoudelijk (samengevat) wordt als volgt op de zienswijze gereageerd:

* Geen aandacht geschonken aan de invloed van de aanwezigheid NATO/JFC HQ op de woningmarkt
Medewerkers van de JFC HQ worden gezien als kenniswerkers en deze bieden in het algemeen kansen voor de bestaande woningvoorraad. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt aangegeven, dat er in de bestaande woningvoorraad voldoende aanbod is voor deze groep.

Voorstel aan de Gemeenteraad: Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

* Instandhouding excellente woonmilieus komt onvoldoende uit te verf

De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is gericht op (het verbeteren van) de bestaande woningvoorraad en woonmilieus. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden diverse beleidslijnen onderscheiden (meer huur/minder koop, verbeteren kwaliteit bestaande voorraad, voldoende aanbod zorggeschikte woningen voor de doelgroep en alléén nog toevoegen van woonproducten die iets toevoegen aan de bestaande voorraad), waardoor er actief gestuurd wordt op het behouden c.q. versterken van excellente woonmilieus.

Voorstel aan de Gemeenteraad: Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

* Geen aandacht voor de actuele ontwikkeling met betrekking tot de opgave voor de opvang van statushouders

In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de (actuele ontwikkeling) van de taakstelling per gemeente door een grotere stroom statushouders. Hierbij wordt gesteld dat:

- gemeenten verplicht zijn deze groep te huisvesten door opgelegde taakstelling;
- dit kansen biedt voor de invulling van bestaand leegstaand vastgoed;
- taakstellingen kwalitatief uitgewisseld kunnen worden, waarbij gemeenten met elkaar afspraken dienen te maken over deze uitwisseling.

De taakstelling is sinds de opstelling van de teksten vergroot. Provincie Limburg, gemeenten, woningcorporaties en aannemers hebben daarop gezamenlijk het 'Limburgs Maatwerk' ontwikkeld. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg strookt met het 'Limburgs Maatwerk' en vice versa.

Voorstel aan de Gemeenteraad: Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

* Indiener is voorstander van het schrappen compensatie plancapaciteit 1:2 in plaats van 1:4, zodat het gemakkelijker wordt om kwantitatief slechte harde plannen te schrappen ten gunste van de goede kwaliteit

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd conform de beschreven werkwijze in beleidsafpraak VI.

Gemeente Onderbanken

In het algemeen blijft het harde regime van het schrappen van 1:4 voor nieuwe woningbouwinitiatieven gehandhaafd, omdat met een verdergaande versoepeling de transformatieopgave steeds verder uit beeld zou raken.

Er zijn echter 2 grote uitzonderingen op deze regel aangebracht:

- woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten worden uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze verruiming worden in 2020 geëvalueerd.
- functieverandering van leegstaand detailhandelsvastgoed, bedrijfsvastgoed of maatschappelijk vastgoed op een strategische locatie in een stads(deel)centrum of een centrum van een kern: compensatie van minimaal 1:2 * Deze mogelijkheid is gemaximaliseerd op 20 woningen per gemeente voor de periode 2016-2020 en deze maatregel zal worden gemonitord.

* Deze straten of straatgedeelten zijn voor Parkstad reeds vastgesteld en in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg (zie tabel hiervoor).

Voorstel aan de Gemeenteraad: Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wijzigen, inhoudende een gewijzigde tekst van beleidsuitspraak VI.

* Indiener is geen voorstander van het inperken van planschade

Het recht op planschade wordt door de Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet beperkt, noch worden er bestaande bouwmogelijkheden direct onttrokken. Het planschadestelsel is in de Wet ruimtelijke ordening wettelijk verankerd. De Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg biedt de gemeente een kader voor het aanpassen van de omvang van de woningvoorraad aan de vraag en creëert daarmee 'voorzienbaarheid' om woningbouwplannen in te trekken.

Hierdoor kán een gemeente besluiten om bouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen te schrappen, zonder dat de gemeente daar de eigenaar financieel voor hoeft te compenseren. Met deze Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden niet rechtstreeks plannen ingetrokken, maar wordt voorzienbaarheid gecreëerd, omdat vanaf 1-1-2017 alle gemeenten bij de herziening van hun bestemmingsplannen onbenutte bouwtitels die geen deel meer uitmaken van de woningmarktprogrammering moeten schrappen.

NB: naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Woonkernen zijn met alle eigenaren van een bouwkafeel gesprekken gevoerd om hun attent te maken op deze toekomstige wijziging. In deze gesprekken is ook financiële compensatie aan de orde gekomen in geval van het schrappen van de bouwtitel. De animo hiervoor bleek destijds zeer minimaal (nihil). Het huidige bestemmingsplan is geldig tot 2023. Dus op dat moment (2023) is een eventuele herziening van de bouwtitels aan de orde. Deze bevoegdheid ligt altijd, ook na vaststelling van de Structuurvisie, bij de dan zittende raad. In de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan kan een eventuele financiële compensatie voor eigenaren van een particuliere bouwkafeel worden meegenomen.

Voorstel aan de Gemeenteraad: Tekst Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg handhaven.

Verder is nog een "werkwijze hardheidsclausule" opgesteld. Deze werkwijze heeft betrekking op uitzonderlijke gevallen, dat een gemeente een ruimtelijk plan wil vaststellen dat niet (direct) past binnen de afspraken van de structuurvisie. De werkwijze geeft aan hoe een college dan kan/moet handelen om te bewerkstelligen dat een dergelijk plan door de subregio (voor ons Parkstad) alsnog positief wordt beoordeeld dan wel hoe te handelen bij een negatief advies van de subregio. In dat laatste geval kan met een beroep op de hardheidsclausule alsnog worden afgeweken van de Omgevingsverordening Limburg.

Deze werkwijze maakt geen onderdeel uit van de vast te stellen structuurvisie (betreft uitsluitende een beschrijving van de werkwijze). Deze werkwijze is als "gentleman's agreement" positief beoordeeld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten.

Gemeente Onderbanken

Kanttkening en Risico's

Vaststelling van de Structuurvisie legt de planologische mogelijkheden aan banden. Daar staat tegenover dat bij geen vaststelling de mogelijkheden gering zijn.

Uitvoering

Na vaststelling wordt de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg nogmaals gepubliceerd en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Evaluatie

Nvt

Middelen

financiële middelen

Tabel1: Kosten/opbrengsten verbonden aan dit voorstel zijn:

Jaar	Bedrag	Ten laste/gunste van post (nr.+naam en begrotingspost)		Product (nr.+naam en product)	
-	-	-	-	-	-

De vaststelling van de structuurvisie heeft geen financiële consequenties. De uitvoering van de structuurvisie, oftewel de toepassing van de voorhanden zijnde instrumenten kunnen ieder afzonderlijk wel financiële consequenties hebben.

personele middelen

Reguliere beleidstaken.

Schinveld, 16 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Onderbanken,

O.M.T. Wolfs
burgemeester

F.C.W. Geraets
secretaris/algemeen directeur

Bijlage(n) :

- ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- ontwerp Nota van reacties;
- zienswijze gemeente d.d. 27 november 2015;
- brief aan GS d.d. 22 december 2016;
- antwoordbrief GS d.d. 24 januari 2017;
- algemene brief GS d.d. 14 februari 2017;
- hardheidsclausule.

Ter inzage : nvt

Gemeente Onderbanken

De **raad** van de **gemeente Onderbanken**;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2017 gemeentebladnummer 2016/64;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B e s l u i t:

1. de nota "Reacties bij ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" vast te stellen;
2. de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (met identificatienummer NL.IMRO.0881.SVWonenZL2016-VA01) vast te stellen naar aanleiding van de nota als bedoeld onder punt 1.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van d.d. 22 juni 2017

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M.M.G.M. Richter

de voorzitter,

O.M.T. Wolfs