

College van B&W
Gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6367 AA LANDGAAF

GEMEENTE LANDGAAF	
Ontv.	09 MEI 2018
Documentnr.	
Afdeling	ROG
Kopie voor	ND7
Beh. Medew.	
Gezien Secr.	Gezien Burg.



Datum
07/05/2018

Ons kenmerk
WON-2018JRBC31

Uw kenmerk

Betreft
Verzoek regionale
woningmarktprogrammering
9

Bijlagen
2

Geacht college,

Bijgaand ontvangt u het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering d.d. 19 april 2018 betreffende uw verzoek 10 april 2018 om het woningbouwproject Vogelzankweg in Landgraaf met 1 woningen aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen, op voorwaarde dat de financiële compensatie voor de woning in het regionale sloopfonds wordt gestort.

Namens de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg,

Met vriendelijke groet,

Secretaris Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

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

Sector
Wonen

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

In afschrift aan
SL

Vergadering Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Onderwerp:

Verzoek Gemeente Landgraaf inzake locatie Vogelzankweg

Datum vergadering
19 april 2018

Agendapunt
3

Ontwerpbesluit:

De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering besluit in te stemmen het verzoek van gemeente Landgraaf om het woningbouwproject Vogelzankweg met 1 woning toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering, op voorwaarde dat de financiële compensatie voor de woning in het regionale sloopfonds wordt gestort.

BIJLAGE-NUMMER
3.1

Aantal pagina's
(incl. voorblad)
3

Bijlagen bij voorstel:
1

Behandeld door

E-mail

Verantwoordelijk portefeuillehouder: Tim Weijers

Ambtelijk advies:

Conform besluit

Advies Financiën:

n.v.t.

Communicatie:

n.v.t.

Akkoord secretaris:

Besluit Bestuurscommissie Wonen:

Datum: 19 april

Conform ontwerp

Paraaf secretaris:

Toelichting:

BC Wonen en
Herstructurering

Aanleiding

Gemeente Landgraaf verzoekt per brief d.d. 10 april '18 de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering in te stemmen met het toevoegen van het project Woning Vogelzankweg aan de regionale woningmarktprogrammering, onder de voorwaarde dat deze woning financieel wordt gecompenseerd overeenkomstig de beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.

Blad
2 van 3

Achtergrond

Op 15 juli 2016 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en gevraagd aan de colleges van B&W om deze ter besluitvorming door te leiden naar de gemeenteraden. Deze is in het najaar van 2016 en in het voorjaar 2017 door de gemeenteraden van Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal vastgesteld en gepubliceerd als zijnde eigen beleid.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is afgesproken dat gemeenten in Zuid-Limburg op een uniforme wijze nieuwe woningbouwplannen gaan beoordelen, alvorens deze woningbouwplannen kunnen worden toegevoegd aan een subregionale woningmarktprogrammering van toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente.

Nieuwbouwplannen die woonproducten bevatten, waarvan er in de bestaande voorraad te veel te vinden zijn, worden niet meer toegevoegd. Ook wordt de focus niet meer gelegd op uitleglocaties, maar juist op herstructurering, inbreiding, herbestemming van (waardevol) leegstaand vastgoed, de invulling van rotte plekken en functiemenging.

Daarnaast is afgesproken dat elke nieuwe woning moet worden gecompenseerd met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook gecompenseerd worden in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief.

Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht.

Conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering op 7 december 2016 een stratenlijst vastgesteld waar gecompenseerd kan worden met 2 harde plannen. Deze stratenlijst is in het BO Wonen Zuid-Limburg van 8 december 2016 bekrachtigd. Via deze constructie kunnen in de periode 2016 – 2020 slechts 20 woningen per gemeente worden toegevoegd.

Toelichting:

In de regio Parkstad Limburg is de regionale woningmarktprogrammering 2013 -2016 vigerend. De afgelopen jaren is ingezet op het inperken van de planvoorraad voor woningbouw, door het in beeld brengen van de planvoorraad in 2005, het opschonen van woningbouwprogrammering in 2012-2013, het vaststellen van een kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen in 2013 en de vaststelling van een regionale woningmarktprogrammering in 2013, waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouwplannen in de regionale woningmarktprogrammering, op basis van categorisering:

**BC Wonen en
Herstructurering**

**Blad
3 van 3**

Categorie 0: éénpitters
Categorie 1: herstructureringsprojecten
Categorie 2: goede projecten
Categorie 3: de juiste plek verdient de juiste woning
Categorie 4: toevoegen, maar tegelijk slopen is essentieel
Categorie 5: te veel concurrentie

De regionale woningmarktprogrammering is als beleidsuitwerking vervolgens door het portefeuillehouder overleg en daarna het Parkstad bestuur vastgesteld (op 11 december 2013) en door de Parkstadgemeenten gepubliceerd.

Met de wijziging van de gemeenschappelijke regeling is de bevoegdheid om de regionale woningmarktprogrammering aan te passen verschoven naar de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, die bestaat uit de acht portefeuillehouders Wonen/Volkshuisvesting van de gemeenten.

In de vergadering van 5 oktober 2017 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering besloten om de regionale woningmarktprogrammering te actualiseren, op basis van de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021.

Beoogd effect

In totaal wordt voorgesteld het woningbouwproject Vogelzankweg met 1 woning toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering.

Argumenten

- Het voorstel van gemeente Landgraaf voldoet aan de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Regionale Woonvisie en de vigerende Regionale Woningmarktprogrammering.

Kanttekening

- De vastgestelde transformatieopgave voor de gemeente Landgraaf betreft -90 tot 2020, en -530 tot 2030.

Bevoegdheid

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering is bevoegd plannen op- en af te voeren van de regionale woningmarktprogrammering.

Communicatie

Het college van B&W van gemeente Landgraaf wordt per post geïnformeerd over het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering.

Bijlagen

Bijlage 3.2: Verzoek Landgraaf

Aan Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. de Voorzitter van de Bestuurscommissie
Wonen & Herstructurering
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer 18.08452	Landgraaf, 10 april 2018
------------	--------------	------------	------------	----------------------------	-----------------------------

Verzonden op

Onderwerp: Verzoek toevoegen woning aan de regionale
woningmarktprogrammering.

11 APR 2018

Geachte Bestuurscommissie,

Om de realisatie van een nieuwbouwwoning op een locatie aan de Vogelzankweg mogelijk te maken, verzoeken wij u om de geplande woning toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering. Hieronder lichten wij ons verzoek verder toe.

In de periode 2012/2013 heeft de provincie in het kader van de aanleg/uitbreiding van de Buitenring verschillende panden en/of percelen in de gemeente aangekocht en/of geruild. In de onderhandelingen tussen de provincie en een van de grondeigenaren, de heer Schulteis, heeft deze laatste ingestemd met een voorgestelde grondruil, onder de voorwaarde dat hij naast zijn huidige woning aan de Vogelzankweg, een nieuwbouwwoning mag realiseren. De provincie heeft de gemeente in 2013 om medewerking verzocht. De gemeente heeft de provincie laten weten in beginsel bereid te zijn mee te werken aan een procedure om deze woningtoevoeging mogelijk te maken. Echter, er was destijds nog geen sprake van een concrete verzoek.

In oktober 2015 werd de akte tot grondruil door partijen (zijnde de provincie en de heer Schulteis) getekend. In deze overeenkomst staat in artikel 12 'Bijzondere voorwaarden', een bepaling opgenomen dat de provincie in samenspraak met de gemeente zorgdraagt voor bestuurlijke medewerking alsmede voor een woontitel voor het realiseren van een vrije sector woning op het perceel aan de Vogelzankweg. De provincie zal - indien nodig - zorgdragen voor het beschikbaar stellen van de slooptitel. Er werden destijds geen concrete slooppanden ingebracht.

Vervolgens is in 2016/2017 gewerkt aan de opstelling van een ontwerp bestemmingsplan "Woning Vogelzankweg". Ook in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerp bestemmingsplan werd de voorwaarde van het leveren van slooptitels door de provincie, opgenomen. Ook hier werden geen concrete slooppanden genoemd.

Telefoon: 14 045
www.landgraaf.nl
gemeente@landgraaf.nl
Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf
Bezoekadres: Sweelinckplein 1
IBAN: NL03 BNGH 0285 0180 19
BIC: BNGHNL2G
KvK-nummer: 14131528



Gelet op de afspraken die voortvloeien uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dienen nieuwe woningbouwinitiatieven – die niet zijn opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering – te worden gecompenseerd. Desgevraagd deelt de provincie mede dat zij – in tegenstelling tot de eerdere berichten – niet kiest voor het leveren van een slooptitel, maar kiest voor de financiële compensatie.

Gelet op het vorenstaande vragen wij u in te stemmen met het toevoegen van onderhavige bouwtitel aan de regionale woningmarktprogrammering, onder de voorwaarde dat deze woning financieel wordt gecompenseerd overeenkomstig de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'.

Vragen of opmerkingen

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief, neem dan contact op met de heer P.P.W. Heijnsdijk via telefoonnummer 14 045.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R.J.H. Vlecken