

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De raad van de gemeente Bergen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2016

besluit:

1. Vast te stellen de nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.
2. Gewijzigd vast te stellen de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg conform de wijzigingen die genoemd staan in de nota van zienswijzen en de bijlage over de plancapaciteit van de gemeente Bergen. Aan de digitale versie van de vastgestelde structuurvisie de IMRO-code NL.IMRO.0893.ST16002GEMBERGENWO-VA01 toekennen.

Bergen, 19 april 2016

De griffier

I.C. van 't Hof

De voorzitter

M.H.E. Pelzer

Voorstel aan de gemeenteraad

datum: 15 maart 2016	portefeuillehouder: Wethouder B. Buiting	Datum vergadering: 19 april 2016 agendanummer: 13
onderwerp: Vaststellen Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg		

Aan de raad,

Inleiding

Provinciale Staten van Limburg hebben in december 2014 het POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg vastgesteld, onder andere op het gebied van wonen. Daarnaast heeft het bestuur van de provincie ook ruimte gegeven aan de regio's om het POL verder uit werken, de regio aan zet.

In Noord-Limburg wordt op een zestal thema's aan deze uitwerkingen gewerkt. Een van de thema's gaat over wonen. Al voor de vaststelling van het POL is de regio Noord-Limburg aan de slag gegaan met het opstellen van een structuurvisie wonen (april 2014). Het is voor het eerst dat op deze schaal wordt samengewerkt op het terrein van wonen. Het resultaat van deze samenwerking is de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Een samenwerkingsproduct dat moet bijdragen aan het gezamenlijk oppakken van de opgaven die er op het gebied van wonen liggen.

Relatie met begroting/coalitieprogramma/speerpunten

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstellingen en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting voor 2016.

Wat willen we bereiken:

- Een aantrekkelijke woonomgeving voor onze inwoners waarbij ingespeeld wordt op de feitelijke trends van ontgroening, vergrijzing en krimp. De focus zal de komende jaren dan ook sterk komen te liggen op het stimuleren van het levensloopbestendig maken van bestaande woningen en maatregelen om leegstand te voorkomen. Krimp wordt in toenemende mate een item. Bij de in de toekomst te beoordelen plannen zullen we ook rekening moeten houden met de temporisering en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij sloop ook tot de mogelijkheden behoort. Duurzaamheid is een ander belangrijk item.
- Voeren van regie over de woningmarkt.

Wat doen we er voor?

- Samen met regiogemeenten en provincie maken we de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg af en bereiden de besluitvorming naar de raad voor. In samenhang hiermee beraden we ons op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, met aandacht voor diverse doelgroepen en de aspecten zorg en duurzaamheid.
- We gaan prestatieafspraken maken met Destion.
- We bevorderen de realisering van bestaande woningbouwlocaties door gerichte marketing.

De eerste twee in de begroting opgenomen aandachtspunten komen terug in de structuurvisie.

Argumenten

Wonen is een regionaal thema

Het onderwerp wonen beperkt zich al lang niet meer tot de eigen gemeente maar is tevens van invloed op de buurgemeenten en de regio. Daarom is de regio van drie subregio's Venlo, Venray en De Maasduinen opgeschaald naar één regio Noord-Limburg. Op die manier wordt het beleidsveld wonen vanuit de hele regio benaderd. De visie creëert voor de regio goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen.

De visie: Vijf pijlers uit de regionale structuurvisie wonen.

In de structuurvisie zijn vijf inhoudelijke pijlers benoemd. Daarboven hangt het thema 'goed georganiseerd regionaal leiderschap'. Juist dit is essentieel voor het succes van deze structuurvisie. Zonder regionale samenwerking (ook met onze partners!) is het onmogelijk onze ambities te verwezenlijken.

1 Een gezonde woningmarkt in balans: Nieuwbouw naar behoefte

We bedoelen hiermee dat we een woningbouwprogramma voorstaan dat niet meer omvat dan de voorspelde groei. Daarbij gaan we regionaal uit van de voorspelde huishoudensontwikkeling van het E'til. Dit betekent voor de meeste gemeenten een flinke opgave om de plancapaciteit terug te brengen. Daarbij is de afspraak om het overschot aan plancapaciteit ten opzichte van de huishoudensontwikkeling met minimaal 40% terug te dringen tot 2020. Vervolgens zal tot 2030 de overige 60% van de overcapaciteit moeten worden teruggebracht. Voor Bergen betekent dit op basis van de huidige prognose van de huishoudensgroei een reductieopgave van 109 tot 2020 en van 163 in de periode 2020 – 2030. Zie de bijlage met de (aangepaste) tabellen die horen bij de paragrafen 3.1 en 3.3 van de structuurvisie.

Het terugbrengen van de plancapaciteit is geen gemakkelijke opgave. Hiervoor zullen diverse stappen moeten worden genomen. De vorderingen zullen jaarlijks regionaal worden gemonitord. Het creëren van voorzienbaarheid met betrekking tot de inperking van de plancapaciteit is hierbij essentieel om het moeten honoreren van schadeclaims zoveel mogelijk te voorkomen. Deze structuurvisie kan hierbij gezien worden als een eerste stap.

2 De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om te komen tot een heldere prioritering en onderbouwing voor nieuwbouwplannen. Het toevoegen van de juiste kwaliteiten staat voorop en hierbij wordt ook duidelijk een relatie gelegd met de bestaande voorraad. Het toevoegen van de juiste kwaliteit en kwantiteit hangt nauw samen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Plannen hebben pas kans van slagen als de behoefte regionaal is afgestemd en zij de juiste kwaliteit hebben.

3 Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor...

In de structuurvisie zijn een aantal doelgroepen benoemd die specifiek zijn voor de regio (arbeidsmigranten en studenten) of die een prominente plek verdienen door de actualiteit (statushouders en andere woonurgenden). De structuurvisie biedt een gezamenlijke basis hoe met deze doelgroepen om te gaan.

4 Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De grote opgave voor de meer stedelijke woongebieden ligt in het tegengaan van overaanbod in de goedkope en kwalitatief slechte voorraad. Voor de kleine kernen ligt de opgave veel meer in het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij wordt het bouwen van nieuwe woningen niet gezien als oplossing voor leefbaarheidsvraagstukken.

5 Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door vergrijzing neemt ook het aantal senioren in onze regio verder toe. Dit vraagt extra aandacht, waarbij het sleutelwoord bewustwording is. Wat kunnen eigenaren zelf doen zodat ze langer in hun woning kunnen blijven wonen? Daarnaast zijn er slimme koppelingen te maken met het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Ook hierin hebben eigenaren een eigen verantwoordelijkheid. Nieuwbouw vormt in de komende jaren slechts een klein percentage van de totale woningvoorraad. Daarom ligt de grootste opgave in de bestaande voorraad.

Regionale bestuursafspraken

De regionale structuurvisie wonen zal samen met de andere POL-uitwerkingen tevens dienen als basis voor de te maken regionale bestuursafspraken Noord-Limburg in het kader van het POL 2014. Dat biedt het provinciaal bestuur de mogelijkheid om gemeenten aan te spreken op afwijkingen, door het opnemen van voorzorgsbepalingen in de provinciale omgevingsverordening. Met andere woorden: Houdt een gemeente zich niet aan de afspraken zoals neergelegd in de structuurvisie, dan kan het provinciaal bestuur ingrijpen.

Uitvoeringsprogramma

Bij de visie hoort ook een actieprogramma. Afgesproken is dat de gemeenten na vaststelling van de structuurvisie een lokale visie opstellen gericht op het terugbrengen van de plancapaciteit. Hiervoor is in de structuurvisie een afwegingsmechanisme opgenomen. Hierbij hoort ook het aangaan van overleg met marktpartijen waarmee contractuele verplichtingen zijn aangegaan voor plannen die niet gerealiseerd worden.

Regelmatig vindt regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats om de doelen uit de structuurvisie te bereiken. Ook nemen de gemeenten actief deel aan netwerken van corporaties, zorgaanbieders, makelaars en projectaanbieders. Regionaal worden met deze partijen afspraken op maat gemaakt. Gezamenlijk wordt ook bewustwording rondom het langer zelfstandig wonen en het energetisch verbeteren van de woning bij de eigenaar-bewoners nagestreefd.

Relatie met de nog op te stellen gemeentelijke woonvisie

Wat we willen bereiken:

- Het bieden van maatwerk in de woningbouw voor de 7 kernen.
- Voeren van regie over de woningmarkt.

Wat doen we er voor?

- De lokale uitwerking van de regionale structuurvisie wonen zal plaatsvinden in een gemeentelijke woonvisie. In deze visie komt vooral aan de orde het realiseren van de juiste woningkwaliteiten voor de langere termijn. Aandacht voor leegkomend vastgoed, het schrappen en reduceren van woningbouwplannen door deze naar beneden bij te stellen of af te stemmen op de natuurlijke behoefte alsmede aandacht voor wonen in combinatie met zorg, met name vanwege de grote veranderingen in de zorg.

Proces regionale structuurvisie

Vanaf de start van het proces zijn onze partners (woningbouwcorporaties, marktpartijen en zorgpartijen) en de acht gemeenteraden betrokken bij de totstandkoming van de structuurvisie wonen.

- In augustus 2014 is een brede regionale bijeenkomst georganiseerd om de eerste analyses te delen met raadsleden en leden van de colleges van burgemeester en wethouders en onze partners.
- In april 2015 zijn tijdens een regionale raadsbijeenkomst hoofdlijnen van de visie voorgelegd. Daarnaast is ook een aparte bijeenkomst geweest met de partners, eveneens om de hoofdlijnen van de visie te delen.
- In oktober 2015 hebben 3 rondetafelgesprekken met vertegenwoordigers van de woningbouwcorporaties, de marktpartijen en de zorgpartijen plaatsgevonden om de conceptstructuurvisie door te spreken.
- Ook is in oktober 2015 gebruik gemaakt van de regionale raadswerkgroep (Ruimte) om de conceptstructuurvisie te bespreken.
- Over de voortgang zijn tevens enkele raadsinformatiebrieven opgesteld en verstuurd. Ook zijn nieuwsbrieven verstuurd naar overige belanghebbenden, zoals belangenorganisaties en dorpsraden.
- Het ontwerp van de structuurvisie heeft gedurende de periode 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 12 zienswijzen ingediend. Het bestuurlijk overleg Wonen heeft op 3 februari 2016 kennis genomen van de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen. De zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen, correcties en aanpassingen, maar hebben geen aanleiding gegeven tot het maken van fundamenteel andere keuzes dan in de ontwerp-structuurvisie. De veranderingen ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie staan verwoord in de zienswijzennota. Gemakshalve is hiervan ook een apart overzicht gemaakt dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Tegen de vastgestelde structuurvisie staat geen beroep open.

Het doorlopen proces, zowel ambtelijk als bestuurlijk als met onze partners draagt bij aan de regionale samenwerking en het bewustzijn dat we elkaar nodig hebben om de uitvoering van de structuurvisie tot een succes te maken. Het hele doorlopen proces heeft een positieve uitwerking gehad op de samenwerking en het krijgen van begrip voor elkaars standpunten. Dat geldt zowel voor de gemeenten onderling als onze zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen. Daarnaast hebben we inzicht gekregen in elkaars standpunten, de tegenstellingen daarin en hoe we daar in de toekomst mee omgaan. Alleen door een vruchtbare constructieve samenwerking binnen de regio met alle partijen die betrokken zijn bij het wonen komen we tot resultaat. Deze input heeft geresulteerd in de visie die nu aan de acht gemeenteraden ter vaststelling wordt voorgelegd.

Kanttekeningen

De doelstelling om alle beleidsvelden uit het POL 2014 in één structuurvisie te laten vaststellen wordt niet bereikt.

De regionale structuurvisie Wonen is één van de zes POL-uitwerkingen en de eerste die nu gereed is voor de inspraakprocedure en vervolgens ter vaststelling kan worden aangeboden. Het proces om te komen tot de overige zes Pol-uitwerkingen/regionale visies in Noord-Limburg is in volle gang. Gezien de samenhang en het samenspel tussen deze uitwerkingen (wonen, werklocaties, detailhandel, landelijk gebied, vrijetijdseconomie, strategisch voorraadbeleid) en de andere regionale beleidsvisies (RMO en Deltaprogramma) wordt momenteel onderzocht hoe de regionale POL-uitwerkingen (op termijn) in elkaar kunnen worden geschoven tot één regionale omgevingsvisie. Dit zou op termijn kunnen leiden tot bijstelling van deze structuurvisie Wonen. In 2019 vindt in ieder geval een evaluatie van de visie plaats.

De provinciale voorzorgsverordening maakt het voor de provincie mogelijk in te grijpen als gemeenten de structuurvisie niet vaststellen of zich niet houden aan de overeengekomen uitvoering daarvan.

Wij gaan ervan uit dat het niet nodig zal zijn, maar de provincie kan dus ingrijpen en gemeenten zaken opleggen mocht dit nodig zijn.

Communicatie

De vaststelling van de regionale structuurvisie wonen wordt gepubliceerd. De structuurvisie wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op basis van de regionale structuurvisie wordt in overleg met stakeholders een gemeentelijke woonvisie opgesteld. Hiervoor wordt nog een communicatietraject bepaald.

Vervolgtraject

Regionaal is gestart met het in de structuurvisie opgenomen uitvoeringsprogramma. Op gemeentelijk niveau wordt de visie uitgewerkt in een lokale woonvisie.

Juridische aspecten

De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg krijgt de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hiermee heeft het stuk een juridische status met een zelfbindend karakter. Op basis van de inspraakverordening die alle acht gemeenten heeft de visie van 10 december 2015 t/m 20 januari 2016 ter inzage gelegen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Vast te stellen de nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.
2. Gewijzigd vast te stellen de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg conform de wijzigingen die genoemd staan in de nota van zienswijzen en de bijlage over de plancapaciteit van de gemeente Bergen

3. Aan de digitale versie van de vastgestelde structuurvisie de IMRO-code NL.IMRO.0893.ST16002GEMBERGENWO-VA01 toekennen.

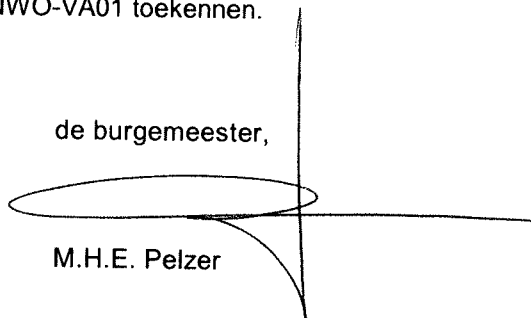
Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

Drs. C.G.W. Jansen



de burgemeester,

M.H.E. Pelzer



Bijlage(n)

Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

Overzicht van de aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie

Bijlage plancapaciteit gemeente Bergen (gewijzigde tabellen paragrafen 3.1 en 3.3 structuurvisie)

Gedetailleerd overzicht woningbouwplannen

Concept-raadsbesluit