

MR. L.M.F.W. Timmermans

## Nota van zienswijzen en wijzigingen

### Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

#### 1. Zienswijzen

De 8 colleges van Burgemeester en Wethouders van Noord-Limburg hebben op 27 november 2015 de ontwerp-regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg vrij gegeven voor inspraak. Gedurende 6 weken van 10 december 2015 tot 21 januari 2016 heeft de ontwerp-structuurvisie ter inzage gelegen en hebben belanghebbenden de ruimte gekregen om in te spreken op het voorgestelde ruimtelijk beleid.

12 burgers, ondernemingen en instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen, inhoudelijk onderbouwd en derhalve ontvankelijk. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, onze reactie daarop, en de mate waarin de betreffende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de structuurvisie. 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.

| 1. Drs. L.M.F.W. Timmermans   Koore Venweg 4   6598 ML   Heijen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                                               | De ontwerp structuurvisie is niet transparant doordat deze moeilijk te begrijpen is voor burgers en raadsleden tevens was de voorlichting over de structuurvisie onvoldoende. Als advies wordt meegegeven dat burgers en raadsleden goed geïnformeerd dienen te worden over de structuurvisie alvorens deze in procedure wordt gebracht. | De structuurvisie behandelt beleid voor een specifiek vakgebied en heeft een vrij hoog abstractieniveau. Hierdoor is het voor burgers een lastige materie. De aan het wonen gerelateerde onderwerpen zijn geanalyseerd op basis van beschikbare onderzoeksgegevens en prognoses van de bevolkingsontwikkeling. Deze gegevens zijn opgenomen in het brondocument, dat hoort bij de structuurvisie en ook ter inzage is gelegd. Daarmee is voor iedereen mogelijk om na te gaan welke gegevens zijn gebruikt voor de opstelling van de structuurvisie. De raadsleden van de acht regiogemeenten zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de structuurvisie, o.a. via de raadswerkgroep POL-Ruimte. Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de ontwerp structuurvisie voor inspraak ter inzage gelegen. Daarmee konden de burgers kennis nemen van de ontwerp structuurvisie en de daarbij horende documenten. Voor vragen konden uiteraard bij de contactpersonen van de regiogemeenten terecht. Door de gemeenten zijn voorafgaand nieuws- en persberichten verspreid die de situatie op de woningmarkt toelichten en de structuurvisie hebben aangekondigd. De transparantie van de ontwerp structuurvisie staat daarom niet ter discussie. |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | De handelwijze van gemeenten in het verleden zorgt voor hogere kosten, waarvan de kleine huiseigenaren, kleine investeerders de dupe worden.                                                                                                                                                                                                            | De regio en provincie vinden het samen met de woonpartners onverantwoord om te sturen op een woningbouwprogramma dat uitgaat van meer dan de voorspelde groei. Alle bouwlocaties worden op dezelfde manier beoordeeld. Het is hierbij een gezamenlijke opgave van de regiogemeenten om de plancapaciteit terug te brengen overeenkomstig de uitgangspunten die in de structuurvisie zijn opgenomen. Hierbij is de juiste kwaliteit van de plannen leidend en niet de grootte of het eigendom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3 | De ontwerp structuurvisie camoufleert bewust fouten uit het verleden. Gemeente ambtenaren en bestuurders hebben in het verleden verkeerd gepland. Hierdoor is de hoge plancapaciteit ontstaan. Als advies wordt gesteld verdere dictatuur van de gemeente te vermijden en geen verplichtingen, zoals gesteld in de ontwerp structuurvisie, aan te gaan. | In het verleden hebben gemeenten besluiten genomen die waren gebaseerd op de destijds actuele, prognoses in de woningbehoefte. De woningmarkt is veranderd ten opzichte van toen, maar ook demografische trends zijn aan verandering onderhevig. Dit betekent dat de gemeente hun beleid ook moeten aanpassen. Voornaamste doelstelling is niet meer de nieuwbouw van woningen die nodig zijn voor de groei van de bevolking, de nadruk komt te liggen op aanpassing van bestaand woningbezit aan de eisen van de tijd en nieuwbouw naar behoefte. De bestaande woningvoorraad is voor de toekomst veel belangrijker dan de toe te voegen woningen, omdat de toe te voegen woningen nog maar een klein percentage uitmaken van de totale toekomstige woningvoorraad. De regiogemeenten nemen hun verantwoordelijkheid hierin met de vaststelling van de ontwerp regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg. |
| 4 | Voortbouwend op het voorgaande wordt geadviseerd om marktpartijen en kleine investeerders op eigen risico bouwprojecten te laten realiseren. Begeleid hierbij als gemeente bouwaanvragen snel en behulpzaam.                                                                                                                                            | De regiogemeenten vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Er dient gebouwd te worden naar reële behoefte. Ook de in de woningmarkt betrokken partijen zijn ervan doordrongen dat er minder nieuwbouw nodig is dan in het verleden werd gedacht. De afspraken rondom het terugbrengen van de plancapaciteit zijn hierbij het kader voor de gemeenten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5 | De ontwerp structuurvisie deugt niet doordat de plannen van regio gemeenten in Noordoost-Brabant en de Duitse grensstreek niet zijn meegenomen.                                                                                                                                                                                                         | Op pagina 13 en 14 van de structuurvisie zijn de verhuisrelaties tussen de regio, omliggende regiogemeenten, de rest van Nederland en het buitenland geanalyseerd en verder meegenomen in de uitwerking van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

De zienswijze leidt **niet** tot een aanpassing van de structuurvisie.

| 2. Dhr. H. van Rooij namens de Noord-Limburgse corporaties   Postbus 337   5900 AH   Venlo |                                                                                                    |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | samenvatting zienswijze                                                                            | reactie                                                                                      |
| 1                                                                                          | Het afstemmen van regionaal vastgoedbeleid op regionaal niveau geldt voor zowel gemeenten als cor- | Iedere gemeente maakt voor zich een afweging over hun eigen vastgoedbeleid. Vervolgens wordt |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | poraties. Het zou goed zijn om dat regionaal aan te sturen. Het is van essentieel belang dat beslissingen op basis van feitelijkheden genomen worden. Aanbevolen wordt om de rol van het regionaal Platform Wonen te versterken, van daaruit zou sturend optreden moeten kunnen worden. | deze regionaal afgestemd. Dit zal transparant gebeuren. Daarnaast willen we in de gemeentelijke beleidsvoorbereiding ruimte maken voor enkele invloedrijke vertegenwoordigers vanuit corporatie, zorg en markt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2 | Er dient geborgd te worden dat de lokale invulling (gemeentelijke woonvisies) in lijn is met de regionale structuurvisie.                                                                                                                                                               | Dit is geborgd door de gezamenlijke afspraken die zijn gemaakt over de uitvoering van de structuurvisie en alsmede in de bestuursafspraken die worden gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3 | De reductie van de plannen (gericht op de huishoudensgroei tot 2030) is te kortzichtig. Er wordt geen rekening gehouden met de krimp na 2030.<br><br>De corporaties maken zich zorgen over de borging van de noodzakelijke reductie, waarbij ook een sanctiemogelijkheid ontbreekt.     | Er wordt jaarlijks gemonitord en in 2019 kijken we regionaal, samen met de provincie waar we staan, en of een verdere specificering noodzakelijk is. Demografische ontwikkelingen worden daarbij ook meegewogen.<br>De borging is gelegen in de bestuursafspraken die nu worden gemaakt, en de relatie met de provinciale omgevingsverordening. Een sanctiemogelijkheid is wat ons betreft niet aan de orde.                                                                                                                                                                                        |
| 4 | Bij de risicosegmenten moet ook de invloed van passend toewijzen toegevoegd worden.                                                                                                                                                                                                     | Passend toewijzen wordt toegevoegd aan de risicosegmenten in de tabel op pagina 25.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | Bij de opmerking over de scheefwoners wordt de ontwikkeling van de zittende huurders niet genoemd, hoewel dit wel een van de belangrijkste oorzaken is van de groei van deze groep. Ook de gevolgen van passend toewijzen dienen te worden meegewogen.                                  | Paragraaf 5.5 van de structuurvisie zal hierop als volgt worden aangepast: Het landelijke beleid is er ook voor om te zorgen dat de betaalbare voorraad wordt toegewezen aan de mensen voor wie ze ook echt zijn bedoeld en goedkoop scheef wonen tegen te gaan. Landelijk (cijfers 2014) heeft circa 31% van de huurders van een sociale huurwoning een huishoudinkomen hoger dan € 34.678,-. Dit heeft mede te maken met de ontwikkeling van de inkomens van de zittende huurders, dat is een van de belangrijkste oorzaken van de groei van deze groep. Regionaal zijn deze cijfers niet bekend. |
| 6 | De transformatie opgave wordt in regionaal verband gezamenlijk in beeld gebracht. De corporaties maken zich het meeste zorgen over het particulier bezit, waar het risico op overaanbod en onverkoopbaarheid het grootste zijn.                                                         | Dit heeft ook regionaal onze aandacht. In paragraaf 6.2 van de structuurvisie wordt nader ingegaan op dit onderwerp en mogelijke oplossingsrichtingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7 | Daar waar het gaat om woningaanpassingen wordt in de structuurvisie gewezen op de verantwoordelijkheid van de huurders en de woningcorporaties. De rol van de gemeente hierin wordt gemist. Er zijn diverse mogelijkheden om in het kader van de WMO hierin te anticiperen.             | De gemeenten kunnen hier zeker een rol in spelen. Dit zal verder worden uitgewerkt in de lokale woonvisies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8 | De rollen van de partners dienen in de diverse notities (structuurvisie, gemeentelijke woonvisie, prestatieafspraken) goed benoemd te worden. Ook dient te worden aangesloten bij de nieuwe woningwet.                                                                                  | Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van de structuurvisie. In paragraaf 5.5 wordt de inkomensontwikkeling van zittende huurders in relatie tot scheef wonen benoemd.

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| 3. JAVO Vastgoed   Bonkelaar 14   6595 CC   Ottersum |
|                                                      |

|    | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                           | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Het toeristisch recreatief potentieel wordt nog onvoldoende beschreven en benut. Gepleit wordt voor een gezamenlijke regionale branding die ervoor moet zorgen dat de regio in de komende jaren extra bezoekers aan zich weet te binden.                                                          | In de structuurvisie is het thema toerisme en recreatie benoemd in paragraaf 2.2, maar niet verder uitgewerkt. De POL-uitwerking Vrijtijdseconomie geeft hier verder invulling aan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2  | De kansen voor Noord-Limburg voor het aantrekken van Nijmeegse studenten is onvoldoende onderzocht. Indiener vraagt hoe dit gestimuleerd kan worden en wie hier de verantwoordelijkheid in neemt.                                                                                                 | In de structuurvisie is ervoor gekozen om zich met name te richten op studenten die hier ook in de regio (Venlo) studeren. Dit is de groep die we graag aan deze regio willen binden. Landelijke onderzoeken (zoals de landelijke monitor studnetenhuisvesting van Kences) laten zien dat de nabijheid van het stadscentrum en de onderwijsinstelling erg belangrijk is. In de structuurvisie is daarom de keuze gemaakt om voor de doelgroep studenten de focus op (het centrum van) Venlo te leggen. |
| 3  | Onduidelijk is welke partij straks gaat bepalen wat de gewenste kwaliteit is voor het nieuwbouwprogramma. JAVO Vastgoed spreekt daarbij de vrees uit dat de gemeentes de eigen grondposities bevoornden. Daarnaast stellen zij voor te kijken naar een overzichtelijk en duidelijk uitruilmiddel. | De acht regio gemeenten willen open en transparant zijn over het toepassen van de locatiescan de uitkomsten hiervan. Dit is bij uitstek een thema dat op de agenda van het platform wonen thuis hoort. Alle partijen zijn gebaad bij transparantie op dit punt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4  | Het is niet wenselijk dat iedere gemeente verantwoordelijk en aanspreekbaar is op de visie voor de regio. Zij doen de suggestie de verantwoordelijkheid elders onder te brengen.                                                                                                                  | De acht regiogemeenten en de provincie maken bestuursafspraken, waarin de afspraken en doelstellingen van de regionale structuurvisie Wonen worden geborgd. Hiermee is ook de inbreng en verantwoordelijkheid van de provincie geborgd.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5  | JAVO vastgoed doet een oproep om vooraf al een invulling te geven aan het Platform wonen Noord-Limburg.                                                                                                                                                                                           | Doordat een structuurvisie zelfbindend is voor gemeenten, is voldoende geborgd dat het Platform wonen ingesteld wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6  | JAVO vastgoed stelt de vraag of er al is nagedacht hoe juridische procedures voorkomen kunnen worden en aan eenieders (financiële) belangen tegemoet gekomen kan worden.                                                                                                                          | Op voorhand is niet te zeggen of het reëel is aan ieders financiële belangen tegemoet te komen. Hier is pas duidelijkheid over te geven wanneer alle plannen beoordeeld zijn, ook op de financiële consequenties.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7  | Nieuwe en gevarieerde werkgelegenheid kan de kwantitatieve opgave (positief) beïnvloeden. Gevraagd wordt wie deze opgave de komende jaren gaat oppakken.                                                                                                                                          | Dit valt binnen de scope van de POL uitwerking werklocaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8  | Een evenwichtige woningmarkt kan alleen bereikt worden door het slopen van goedkope, kwalitatief slechte woningen en ziet hier een grote rol voor de corporaties en de overheid.                                                                                                                  | Dit wordt onderschreven. Op pagina 41, een sleutelrol voor de corporaties, wordt hier verder op ingegaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9  | Het uitpenden van woningen onder de normale verkoopwaarde door corporaties zorgt voor onbalans in de woningmarkt. Deze woningen zouden gerenoveerd of gesloopt moeten worden.                                                                                                                     | In paragraaf 4.1 van de structuurvisie wordt ingegaan op de dilemma's rondom de verkoop van huurwoningen. Wij onderschrijven dat het verkopen van kwalitatief slecht bezit geen verstandige keuze is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10 | In de visie wordt onterecht gesteld dat marktpartijen willen dat hun project doorgaat, desnoods ten koste van andere plannen. Indiener geeft aan dat alleen die plannen doorgang vinden waar vraag naar is.                                                                                       | Deze passage in paragraaf 3.2 wordt genuanceerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11 | Het voorzieningenniveau in de kleine kernen is van belang voor de woningmarkt.                                                                                                                                                                                                                    | Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                            |                                                                                                   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Gepleit wordt voor het flexibel bestemmen om zo ontwikkelingen sneller te kunnen faciliteren.                                                              | Waar mogelijk wordt dit toegepast.                                                                |
| 13 | Indiener pleit voor een controle op inkomsten van huurders.                                                                                                | Dit ligt buiten de bevoegdheid van de lokale overheid. De rijksoverheid is hierin kader stellend. |
| 14 | De financierbaarheid van woningen in relatie tot verduurzaming en levensloopbestendigheid wordt onvoldoende aan de orde is gesteld in deze structuurvisie. | Op pagina 48 van de ontwerp structuurvisie wordt dit thema expliciet benoemd.                     |

De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van de structuurvisie. In paragraaf 3.2 wordt de uitspraak dat marktpartijen hun projecten door willen laten gaan ten koste van andere projecten genuanceerd.

| 4. R.T. Starrenburg   Bloemenstraat 76   6596 DW   Milsbeek |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                         | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                           | De ontwerp structuurvisie is gebaseerd op historische gegevens en wordt hierdoor ook teveel gekleurd. Er dient verder ingezet te worden op de aantrekkingskracht van Milsbeek voor nieuwe instromers uit met name de regio Nijmegen. Deze aantrekkingskracht wordt tijdelijk wellicht gehinderd door de crisis. | In de ontwerp structuurvisie is aandacht voor de verhuisrelatie tussen de regio en Nijmegen. Gemeenten zullen op lokaal niveau in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma bepalen voor welke doelgroepen woningen en in welke gebieden medewerking wordt verleend aan concrete bouwplannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2                                                           | Een regionale aanpak dient niet tot omgevingsblindheid of bewustzijnsvernauwing te leiden. De kansen die de regio Nijmegen voor Gennep biedt komen slechts zeer summier tot uiting.                                                                                                                             | De regionale structuurvisie Wonen biedt de gemeenten de mogelijkheid om binnen de aangegeven kaders het plaatselijke woningbouwprogramma zelf uit te werken. In haar lokaal woningbouwprogramma kan de gemeente Gennep vastleggen of en in welke mate toestroom uit de regio Nijmegen van invloed is op het volkshuisvestingsbeleid en de te realiseren woningbouwplannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3                                                           | Het toeristisch-recreatief potentieel van de Noord-Zuid as wordt niet vertaald in de structuurvisie.                                                                                                                                                                                                            | Deze vertaling geschiedt in de POL-uitwerking van de Vrijetijdseconomie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4                                                           | De structuurvisie richt zich in grote mate op verhuurders van woningen en met name op de woningcorporaties. Eigenaren van koopwoningen zijn niet in een platform vertegenwoordigd. Dit moet in de structuurvisie worden hersteld.                                                                               | Woningcorporaties zijn als verhuurders van sociale woningen een belangrijke partner in het woonbeleid, omdat de huisvesting van een groot aantal doelgroepen is aangewezen op hun woningbezit. Zij zijn actief betrokken in het voorbereidingsproces voor de structuurvisie.<br>Eigenaren van koopwoningen en woningzoekenden naar koopwoningen hebben geen eigen platform waarin deze zijn georganiseerd. Zij vormen geen selecte groep die de gemeenten kunnen benaderen om deel te nemen in de discussie over beleidsvorming op het gebied van wonen. Daarom was het niet mogelijk deze te betrekken in de visievorming die voorafging aan de ontwerp structuurvisie. In het kader van de vaststelling van de structuurvisie konden ook woningeigenaren hun belangen naar voren brengen door middel van zienswijzen. |
| 5                                                           | Er dient ruimte te bestaan voor een innovatieve aanpak op het gebied van de stagnatie in doorstro-                                                                                                                                                                                                              | Uitgangspunt in de structuurvisie wonen is, dat de nieuw toe te voegen woningen vraaggestuurd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ming van ouderen op de woningmarkt. De steenfabriek te Milsbeek biedt hierbij uitkomsten. | moeten worden gebouwd. Voor de regio is een woningmarktonderzoek in voorbereiding. Met de resultaten van dit onderzoek kunnen de gemeenten richting geven aan de invulling van de lokale woningvraag. De regiogemeenten zullen met andere woorden op lokaal niveau de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek betrekken bij het uitvoeringsprogramma. Op deze wijze blijft er ruimte voor maatwerk. Nieuwe plannen worden mede beoordeeld op hun aansluiting aan de vraag. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie.

| 5. Dhr. S. Timmermans   Boekend |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                             | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                               | De ontwerp structuurvisie biedt geen aandacht aan de starter als doelgroep. Voor jongeren die wensen te blijven wonen in een dorpskern worden er juist knelpunten in de structuurvisie gevonden. De structuurvisie dient ruimte te bieden voor maatwerk. De woningvraag van inwoners dient hierbij leidend te zijn. | De structuurvisie biedt de gemeenten de mogelijkheid om binnen de aangegeven kaders het plaatselijke woningbouwprogramma zelf uit te werken.<br>In haar lokaal woningbouwprogramma kan elke gemeente vastleggen of en in welke mate woon-gelegenheid dient te worden gerealiseerd voor de verschillende doelgroepen, waaronder de jongeren. Uit het nog uit te voeren woningbehoefteonderzoek zal blijken aan welke woningen er nog behoefte bestaat. De gemeente zal op lokaal niveau de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek betrekken bij het uitvoeringsprogramma. Op deze wijze blijft er ook ruimte voor maatwerk voor de doelgroep jongeren. |

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie.

| 6. Aannemersbedrijf Jongen Venlo   Postbus 985   5900 AZ   Venlo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                             | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                                                                | Aannemersbedrijf Jongen geeft aan dat zij betrokken zijn bij de totstandkoming van de structuurvisie, maar dat zij weinig inbreng hebben gehad op eerdere concepten van het rapport. Hierdoor hebben zij het gevoel dat de inspraakreactie niet zal leiden tot een wijziging van de structuurvisie. | Alle inspraakreacties worden serieus beoordeeld en waar nodig leidt dit tot aanpassing van de structuurvisie. Dit wel vanuit het perspectief van de rol en verantwoordelijkheid die de acht gemeentes hebben.                                                                                                                                                                   |
| 2                                                                | Het gekozen moment van de gegevens (variërend van 2012-2014) is ongelukkig, omdat de woningmarkt juist na 2014 positieve resultaten laat zien.                                                                                                                                                      | Om de opgave voor de komende jaren te bepalen voor het aantal woningen dat gebouwd moet worden om de autonome groei op te vangen is de huishoudensprognose van Progneff gebruikt. Het gaat bij het bepalen van de behoefte over de huishoudensontwikkeling op de lange termijn. Hiervoor zijn demografische trends en ontwikkelingen de belangrijkste onderleggers. De fluctua- |



|   |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                        | ties op de woningmarkt zijn veel minder van invloed op de lange termijn huishoudensontwikkeling. We zijn daarom van mening dat door deze gegevensbron te gebruiken en betrouwbaar beeld ontstaat van de opgave voor de komende jaren. Overigens is hierbij gebruik gemaakt van de gegevens per 1-1-2015.                                                                                                                                                                                           |
| 3 | Het is zorgvuldiger om de conclusies van het woningmarktonderzoek dat in 2016 wordt gehouden af te wachten alvorens conclusies te trekken over de opgave.                                                                              | Het geplande woningmarktonderzoek is een onderzoek om de vraagkant in beeld te brengen. Zo krijgen we inzicht in de gevraagde kwaliteit. De kwantitatieve opgave verandert hier niet door, deze is immers bepaald door de demografische ontwikkeling. De in de structuurvisie bepaalde kwantitatieve opgave blijft dus overeind. De kwalitatieve onderzoeksresultaten hebben hier geen invloed op, maar geven wel het inzicht wat nodig is om de juiste plannen doorgang te geven of te schrappen. |
| 4 | De concrete aankondiging van krimp in Noord-Limburg is voorbarig.                                                                                                                                                                      | In de structuurvisie is een duidelijke keuze gemaakt om op basis van huishoudensontwikkelingen een koers te bepalen. Hierbij is ook aangegeven dat er jaarlijks gemonitord wordt hoe de huishoudensprognoses zich ontwikkelen. Op basis van de huidige inzichten kunnen we niet anders dan concluderen dat het aantal huishoudens eerst nog zal toenemen en rond 2030 zal gaan dalen. Mochten de prognoses in de komende jaren een ander beeld laten zien, dan is bijstelling altijd mogelijk.     |
| 5 | Indiener acht herijking van de structuurvisie in 2019 te laat.                                                                                                                                                                         | Zoals onder punt 4 aangegeven, wordt jaarlijks gemonitord. Mocht er aanleiding toe zijn dan kan altijd eerder bijgesteld worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6 | Aannemersbedrijf Jongen geeft aan dat hun grootste bezwaar zit in de reductie van de plancapaciteit met 40% in de komende 5 jaar. Zij verzoeken deze doelstelling niet op te nemen en het woningmarktonderzoek van 2016 af te wachten. | In de regionale structuurvisie wonen is er voor gekozen om af te spreken om de overcapaciteit met 40% terug te dringen in de komende 5 jaar. Dit is wat anders dan het terugbrengen van de plancapaciteit. Het woningmarktonderzoek verandert niets aan de opgave om de plancapaciteit in balans te brengen met de verwachte huishoudensgroei.                                                                                                                                                     |

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.

| 7. BPD   Postbus 6540   5600 HM   Eindhoven |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | samenvatting zienswijze                                                                                                                                 | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1                                           | BPD geeft aan dat marktpartijen zijn uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten, maar ziet de input van de marktpartijen niet terug in de structuurvisie. | Daar waar mogelijk is de input van de marktpartijen meegenomen in de structuurvisie. De acht gemeenten hebben echter een andere rol en taak dan marktpartijen en moeten het algemeen belang dienen. Dit kan er toe leiden dat niet alle input van de marktpartijen overgenomen wordt. |
| 2                                           | In de structuurvisie wordt gesteld dat met de vaststelling van de structuurvisie gesuggereerd wordt                                                     | Met de structuurvisie wordt een eerste stap gezet in het creëren van voorzienbaarheid. Hierna                                                                                                                                                                                         |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | dat voldoende voorzienbaarheid is gecreëerd om bestaande plannen zomaar te kunnen stoppen.                                                                                                                                                                                                                                                          | wordt per plan beoordeeld wat de juridische status is en welke eventuele publiekrechtelijke of privaatrechtelijke stappen nodig zijn om ongewenste plannen te schrappen. Dit is ook weergegeven in paragraaf 4.3 van de structuurvisie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | BPD betwijfelt de noodzaak tot regie over de plancapaciteit. Vooral omdat de in de Bro verankerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in de toets van de regionale behoefte voorziet.                                                                                                                                                            | Juist voor het toepassen van de "Ladder" is regie van de gemeente noodzakelijk. Het beoordelen van regionale behoefte kan niet op basis van een enkel plan, het gaat om het geheel van de plannen die de context en hiermee de ruimte voor nieuwe plannen. Het is de gemeente die over het geheel de regie voert en niet de ontwikkelende partij die een afweging maakt enkel op basis van het betreffende plan.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4 | Gepleit wordt voor het opstellen van een adequaat instrument om een realistische en kansrijke woningbouwprogrammering op te stellen. Daarbij geven zij aan behoefte te hebben in inzicht in de harde en zachte plannen van de gemeenten.                                                                                                            | Dit wordt onderschreven door de acht regiogemeenten. Deze structuurvisie is een eerste stap om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma. In de structuurvisie wordt verwezen naar de plancapaciteitsmonitor, maar om meer inzicht te geven zullen de planlijsten die ten grondslag liggen aan de opgave van de structuurvisie aan het document toegevoegd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6 | Het feit dat inzichten veranderen kan niet zomaar leiden tot het eenzijdig beëindigen van privaatrechtelijke overeenkomsten. Ook wordt bestreden dat gemeenten niet gebonden zijn aan zachte plannen (met alleen schriftelijke toezeggingen).                                                                                                       | Dit is correct en ook zeker niet wat de structuurvisie beoogd. Doel is een woningbouwprogramma dat recht doet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven van de regio. Per situatie moet een afweging gemaakt worden in welke mate er sprake is van juridische gebondenheid. Het beëindigen van overeenkomsten is echter nooit een doel op zich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7 | Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de gewijzigde marktomstandigheden na 2014 bij het bepalen van de opgaven van de regio.                                                                                                                                                                                               | Om de opgave voor de komende jaren te bepalen voor het aantal woningen dat gebouwd moet worden om de autonome groei op te vangen is de huishoudensprognose van Progneff gebruikt. Het gaat bij het bepalen van de behoefte over de huishoudensontwikkeling op de lange termijn. Hiervoor zijn demografische trends en ontwikkelingen de belangrijkste onderleggers. De fluctuaties op de woningmarkt zijn veel minder van invloed op de lange termijn huishoudensontwikkeling. We zijn daarom van mening dat door deze gegevensbron te gebruiken en betrouwbaar beeld ontstaat van de opgave voor de komende jaren. Overigens is hierbij gebruik gemaakt van de gegevens per 1-1-2015. |
| 8 | Het intrekken van de omgevingsvergunning na 26 weken doet onvoldoende recht aan het feit dat woningen niet gebouwd konden worden door de crisis.<br><br>De gemeenten gaan voorbij aan het feit dat plannen over het algemeen een doorlooptijd hebben van 10 jaar bij het stellen van een termijn van vijf jaar om plannen nog te kunnen realiseren. | Plannen die op dit moment een vergunning hebben waarvan langer dan 26 weken geen gebruik is gemaakt, hebben inmiddels ruimschoots de tijd gehad om te profiteren van de herstellende woningmarkt. Het argument dat plannen geen doorgang konden vinden door de crisis is hiermee wat achterhaald.<br><br>We constateren daarnaast dat veel plannen een lange geschiedenis kennen. Er is dus niet sprake van een 0-situatie waarbij marktpartijen maar vijf jaar de tijd krijgen een plan tot ontwikkeling te brengen. In feite krijgen partijen dus de kans om                                                                                                                         |



|  |                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | bovenop de huidige looptijd (soms nog wel langer dan 10 jaar), hun plan binnen vijf jaar af te ronden. De termijn is dus alleszins redelijk. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie. Wel tot een verduidelijking van de planvoorraad die ten grondslag ligt aan de kwantitatieve opgave in de structuurvisie. De woningbouwprogramma's van de acht gemeenten worden toegevoegd in de bijlagen van het rapport.

| 8. RvR Limburg C.V.   Postbus 5700   6202 MA   Maastricht |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                               | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.                                                        | De passage opgenomen in de regionale structuurvisie Noord-Limburg over het project Ruimte voor Ruimte is in strijd met het POL 2014.                                                                                                                                                  | De passage is een nadere uitwerking van de passage zoals opgenomen in het POL2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.                                                        | Indiener verzoekt in de structuurvisie dezelfde passage op te nemen als in de structuurvisie Midden-Limburg.                                                                                                                                                                          | De regio Noord-Limburg beoogt met de huidige tekst hetzelfde als de langere versie uit de structuurvisie Midden Limburg. Wij willen in de regionale structuurvisie echter nadrukkelijk geen uitzonderingspositie creëren voor Ruimte voor Ruimte. Dit gezien de objectiviteit en transparantie in relatie tot alle woningbouwontwikkelingen in onze regio.                                                                                                                                                     |
| 3.                                                        | Deze passage bevordert rechtsonzekerheid, in de zin dat de bijzondere (resp. uitzonderingspositie) van het project Ruimte voor Ruimte NM Limburg onterecht niet blijkt resp. ontkend wordt. Daarmee wordt Ruimte voor ruimte Limburg gezien als een 'gewone' marktpartij.             | In de structuurvisie wordt gestuurd op woningbouwontwikkelingen in relatie tot de behoefte. Op deze wijze wordt ook naar het project Ruimte voor Ruimte gekeken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.                                                        | Indieneer geeft aan niet in het voortraject als stakeholder betrokken te zijn geweest bij de opstelling van de ontwerp structuurvisie. Dit staat haaks op de openheid, betrouwbaarheid en transparantie die van een overheid verwacht mag worden. Dit is een strijd met het POL 2014. | Alle stakeholders zijn in het voortraject welkom geweest om mee te praten over de ontwerp structuurvisie. Indien RvR Limburg CV geen uitnodiging zou hebben ontvangen, hadden zij - gezien de korte lijnen met de Provincie, die blijken uit de inhoud van de zienswijze - hier ook zelf actie op kunnen ondernemen. Overigens zullen de individuele gemeenten bij de lokale uitwerking van het afwegingskader en de geplande herijking van het woningbouwprogramma in 2016 alle relevante partners betrekken. |

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de structuurvisie.

| 9. Six Advocaten namens Janssen de Jong   Postbus 253   5900 AG   Venlo |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | samenvatting zienswijze                                                                                                                                      | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1                                                                       | Indiener geeft aan dat marktpartijen zijn uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten, maar ziet de input van de marktpartijen niet terug in de structuurvisie. | Daar waar mogelijk is de input van de marktpartijen meegenomen in de structuurvisie. De acht gemeenten hebben echter een andere rol en taak dan marktpartijen en moeten het algemeen belang dienen. Dit kan er toe leiden dat niet alle input van de marktpartijen overgenomen wordt. |
| 2                                                                       | Gepleit wordt voor het oprichten van een sloopfonds.                                                                                                         | In het regionaal uitvoeringsprogramma op pagina 52 is het onderzoek naar het inrichten van een                                                                                                                                                                                        |

|    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                           | sloopfonds opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3  | Indiener mist afspraken over het uitpanden van corporatiewoningen.                                                                                                                                        | Afspraken over de verkoop van corporatiewoningen vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4  | Indiener refereert naar de oproep een gezamenlijke platform te creëren voor marktpartijen en corporaties en geeft aan dat aan deze oproep geen gehoor is gegeven.                                         | In de structuurvisie heeft deze oproep juist wel een plek gekregen. In het regionaal uitvoeringsprogramma is het oprichten van een platform wonen, met hierin gemeenten, corporaties en marktpartijen opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5  | Indiener betwijfelt de noodzaak tot regie van de plancapaciteit. Vooral omdat in de Bro verankerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in de toets van de regionale behoefte voorziet.                 | Juist voor het toepassen van de "Ladder" is regie van de gemeente noodzakelijk. Het beoordelen van regionale behoefte kan niet op basis van een enkel plan, het gaat om het geheel van de plannen die de context en hiermee de ruimte voor nieuwe plannen. Het is de gemeente die over het geheel de regie voert en niet de ontwikkelende partij die een afweging maakt enkel op basis van het betreffende plan.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6  | Een 4-jaarlijkse herijking doet geen recht aan de snelle ontwikkelingen op de markt.                                                                                                                      | In de structuurvisie is in ieder geval de afspraak gemaakt om over 4 jaar te herijken. Dit neemt niet weg dat prognoses en plancapaciteit jaarlijks gemonitord worden. Als hiertoe aanleiding is, kan herijking eerder plaatsvinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7  | Er wordt gebruik gemaakt van verouderde gegevens; de juistheid van de prognose wordt in twijfel getrokken. Er is geen noodzaak om plancapaciteit te schrappen.                                            | In de structuurvisie is voor het bepalen van de opgave gebruik gemaakt van Progneff per 1/1/2015 en ook de plancapaciteit per 1/1/2015. Dit zijn geen verouderde gegevens en hiermee is de opgave dus reëel en actueel. Voor de structuurvisie is de keuze gemaakt om de Progneff prognose te gebruiken. We zijn ons ervan bewust dat er verschillende modellen bestaan en dat die ook andere uitkomsten kunnen laten zien. Ook zijn we ons ervan bewust dat er fluctuaties plaats kunnen vinden. Wat echter niet veranderd, ook niet in de aangehaalde alternatieve prognosemodellen is de trend in de huishoudensontwikkeling. Ons handelen is dan vooral gericht op basis van deze trend. |
| 8  | Wanneer er sprake is van harde plancapaciteit kan het niet zo zijn dat afspraken eenzijdig worden opgebroken. Van een betrouwbare overheid mag verwacht worden dat zij zich houdt aan gemaakte afspraken. | Als het gaat om de kwalitatief juiste plannen dan zal de overheid zich zeker aan de afspraken houden. Als plannen niet de juiste kwaliteit hebben dan mag ook van marktpartijen verwacht worden dat zij stoppen met deze locaties. Het gaat er immers om dat de juiste woningen gerealiseerd worden en de marktvraag op een goede manier bediend wordt. Op deze manier kunnen wederzijdse claims zeker vermeden worden.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9  | Gevraagd wordt om meer transparantie over de plancapaciteit.                                                                                                                                              | In de structuurvisie wordt verwezen naar de plancapaciteitsmonitor, maar om meer inzicht te geven zullen de planlijsten die ten grondslag liggen aan de opgave van de structuurvisie aan het document toegevoegd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | Gepleit wordt voor transparantie bij het toepassen van de locatiescan.                                                                                                                                    | De acht regio gemeenten willen open en transparant zijn over het toepassen van de locatiescan en de uitkomsten hiervan. Dit is bij uitstek een thema dat op de agenda van het platform wonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                              | thuis hoort. Alle partijen zijn gebaat bij transparantie op dit punt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11 | Van een betrouwbare overheid mag verwacht worden dat deze zich inspant een woningmarkt verder op weg te helpen in plaats van te saneren.                                                                                                     | De regionale structuurvisie is er juist op gericht om die plannen doorgang te laten vinden die een bijdrage leveren aan de (kwalitatieve) opgave die er voor de regio ligt. Hier is de regionale woningmarkt bij gebaat, ook op de lange termijn.                                                                                                                                              |
| 12 | De gemeenten gaan voorbij aan het feit dan plannen over het algemeen een doorlooptijd hebben van 10 jaar bij het stellen van een termijn van vijf jaar om plannen nog te kunnen realiseren.                                                  | Wij constateren dat veel plannen al een lange geschiedenis kennen. Er is dus niet sprake van een 0-situatie waarbij marktpartijen maar vijf jaar de tijd krijgen een plan tot ontwikkeling te brengen. In feite krijgen partijen dus de kans om bovenop de huidige looptijd (soms nog wel langer dan 10 jaar), hun plan binnen vijf jaar af te ronden. Deze termijn is dus alleszins redelijk. |
| 13 | De stelling dat teveel nieuwbouwplannen leiden tot een onzekere consumentenvraag, is niet juist. Daarnaast wordt aangegeven dat overaanbod zich niet zozeer voordoet bij nieuwbouwplannen maar in de kwalitatief slechte bestaande voorraad. | In de structuurvisie geven we inderdaad aan dat de kwetsbaarheid zit in bepaalde segmenten in de bestaande voorraad. Dit is echter niet los te zien van het toevoegen van nieuwbouw. Als dit niet in lijn met de kwantitatieve opgave gebeurt, dan kan overaanbod ontstaan in zwakkere segmenten. Als overheid hebben we ook dit breder belang te dienen.                                      |

De zienswijze leidt **niet** tot een inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie. Wel tot een verduidelijking van de planvoorraad die ten grondslag ligt aan de kwantitatieve opgave in de structuurvisie. De woningbouwprogramma's van de acht gemeenten worden toegevoegd in de bijlagen van het rapport.

| 10. Zuidgrond B.V.   Postbus 30   5690 AA   Son en Breugel |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                        | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                                                          | Zuidgrond B.V. geeft aan dat marktpartijen zijn uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten, maar ziet de input van de marktpartijen niet terug in de structuurvisie.                             | Daar waar mogelijk is de input van de marktpartijen meegenomen in de structuurvisie. De acht gemeenten hebben echter een andere rol en taak dan marktpartijen en moeten het algemeen belang dienen. Dit kan er toe leiden dat niet alle input van de marktpartijen overgenomen wordt.                                                                                                                            |
| 2                                                          | In de structuurvisie wordt gesteld dat met de vaststelling van de structuurvisie gesuggereerd wordt dat voldoende voorzienbaarheid is gecreëerd om bestaande plannen zomaar te kunnen stoppen. | Met de structuurvisie wordt een eerste stap gezet in het creëren van voorzienbaarheid. Hierna wordt per plan beoordeeld wat de juridische status is en welke eventuele publiekrechtelijke of privaatrechtelijke stappen nodig zijn om ongewenste plannen te schrappen. Dit is ook weergegeven in 4.3 van de structuurvisie.                                                                                      |
| 3                                                          | Indiener betwijfelt de noodzaak tot regie van de plancapaciteit. Vooral omdat de in de Bro verankerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in de toets van de regionale behoefte voorziet.   | Juist voor het toepassen van de "Ladder" is regie van de gemeente noodzakelijk. Het beoordelen van regionale behoefte kan niet op basis van een enkel plan, het gaat om het geheel van de plannen die de context en hiermee de ruimte voor nieuwe plannen. Het is de gemeente die over het geheel de regie voert en niet de ontwikkelende partij die een afweging maakt enkel op basis van het betreffende plan. |
| 4                                                          | Gepleit wordt voor het opstellen van een adequaat                                                                                                                                              | Dit wordt onderschreven door de acht regioge-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | instrument om een realistische en kansrijke woningbouwprogrammering op te stellen. Daarbij geven zij aan behoefte te hebben in inzicht in de harde en zachte plannen van de gemeenten.                                                                                                                                                              | meenten. Deze structuurvisie is een eerste stap om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma. In de structuurvisie wordt verwezen naar de plancapaciteitsmonitor, maar om meer inzicht te geven zullen de planlijsten die ten grondslag liggen aan de opgave van de structuurvisie aan het document toegevoegd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5 | Het feit dat inzichten veranderen kan niet zomaar leiden tot het eenzijdig beëindigen van privaatrechtelijke overeenkomsten. Ook wordt bestreden dat gemeenten niet gebonden zijn aan zachte plannen (met alleen schriftelijke toezeggingen).                                                                                                       | Dit is correct en ook zeker niet wat de structuurvisie beoogd. Doel is een woningbouwprogramma dat recht doet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgaven van de regio. Per situatie moet een afweging gemaakt worden in welke mate er sprake is van juridische gebondenheid. Het beëindigen van overeenkomsten is echter nooit een doel op zich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6 | Er is onvoldoende rekening gehouden met de gewijzigde marktomstandigheden na 2014 bij het bepalen van de opgaven van de regio.                                                                                                                                                                                                                      | Om de opgave voor de komende jaren te bepalen voor het aantal woningen dat gebouwd moet worden om de autonome groei op te vangen is de huishoudensprognose van Progneff gebruikt. Het gaat bij het bepalen van de behoefte over de huishoudensontwikkeling op de lange termijn. Hiervoor zijn demografische trends en ontwikkelingen de belangrijkste onderleggers. De fluctuaties op de woningmarkt zijn veel minder van invloed op de lange termijn huishoudensontwikkeling. We zijn daarom van mening dat door deze gegevensbron te gebruiken en betrouwbaar beeld ontstaat van de opgave voor de komende jaren. Overigens is hierbij gebruik gemaakt van de gegevens per 1-1-2015.                      |
| 7 | Het intrekken van de omgevingsvergunning na 26 weken doet onvoldoende recht aan het feit dat woningen niet gebouwd konden worden door de crisis.<br><br>De gemeenten gaan voorbij aan het feit dan plannen over het algemeen een doorlooptijd hebben van 10 jaar bij het stellen van een termijn van vijf jaar om plannen nog te kunnen realiseren. | Plannen die op dit moment een vergunning hebben waarvan langer dan 26 weken geen gebruik is gemaakt, hebben inmiddels ruimschoots de tijd gehad om te profiteren van de herstellende woningmarkt. Het argument dat plannen geen doorgang konden vinden door de crisis is hiermee wat achterhaald.<br><br>We constateren daarnaast dat veel plannen een lange geschiedenis kennen. Er is dus niet sprake van een 0-situatie waarbij marktpartijen maar vijf jaar de tijd krijgen een plan tot ontwikkeling te brengen. In feite krijgen partijen dus de kans om bovenop de huidige looptijd (soms nog wel langer dan 10 jaar), hun plan binnen vijf jaar af te ronden. De termijn is dus alleszins redelijk. |

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie. Wel tot een verduidelijking van de planvoorraad die ten grondslag ligt aan de kwantitatieve opgave in de structuurvisie. De woningbouwprogramma's van de acht gemeenten worden toegevoegd in de bijlagen van het rapport.

| 11. Dichterbij   Postbus 9   6590 AA   Gennep |                                                        |                                               |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                               | samenvatting zienswijze                                | reactie                                       |
| 1.                                            | De regionale structuurvisie krijgt een juridische sta- | De locatiescan zal worden uitgevoerd op basis |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>tus met een zelfbindend karakter. Dit maakt het mogelijk om plancapaciteiten te herzien en privaatrechtelijke overeenkomsten te ontbinden. Dit zal geschieden na een beoordeling van de plannen op basis van een locatiescan. De gemeente geeft opdracht tot de locatiescan, maar is zelf ook belanghebbende. Indiener stelt de objectiviteit van de locatiescan ter discussie, met voor andere belanghebbenden nadelige gevolgen en sterke afhankelijkheid van de gemeente.</p> <p>Ontwikkelaars en burgers wordt de mogelijkheid gegeven om plannen binnen een bepaalde periode te realiseren en de financiële schade tot een minimum te beperken. Ontwikkelaars en burgers zijn hierbij echter afhankelijk van de gemeente in het kader van de noodzakelijke ruimtelijke ordeningsprocedure om tot realisatie over te kunnen gaan.</p> | <p>van objectieve criteria en op een uniforme wijze voor de hele regio, samen met de belanghebbenden.</p> <p>Door middel van deze structuurvisie wordt voorzienbaarheid gecreëerd. In de toekomst kan er wellicht geen aanspraak meer worden gemaakt op bestaande en nieuwe bouwtitels. Dat staat los van een eventuele ruimtelijke ordeningsprocedure die doorlopen moet worden. Dit kan ook betrekking hebben op plannen waar reeds een ruimtelijke ordeningsprocedure voor is doorlopen, maar er nog geen bouwactiviteiten zijn gestart.</p>                                                                                                                                                                                        |
| 2. | <p>Door de besliskracht volledig bij de gemeente te leggen, komt de gezamenlijke gezamenlijkheid niet van de grond. De (mede)zeggenschap van de verschillende stakeholders is onvoldoende belegd om de gezamenlijke verantwoordelijkheid vorm te kunnen geven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De regio zal juist in het realiseren van de doelstellingen van de structuurvisie de samenwerking met alle stakeholders opzoeken. We zien in dat de gemeenten niet alleen een antwoord kunnen geven op de nieuwe uitdagingen. We werken toe naar een programmatische aanpak, waarbij zoveel mogelijk partijen en overheden die werken aan wonen (werken, welzijn en zorg) samen gaan uitvoeren. Hiervoor willen we onder andere een Platform Wonen Noord Limburg oprichten. Dit maakt onderdeel uit van het in de structuurvisie opgenomen regionaal uitvoeringsprogramma.</p>                                                                                                                                                       |
| 3. | <p>In de structuurvisie is een overzicht opgenomen van de plancapaciteit per gemeente, met een verwijzing voor de actuele plancapaciteit naar de website <a href="http://www.pcmlimburg.nl">www.pcmlimburg.nl</a>. De actuele plancapaciteit wijkt af van de in de structuurvisie opgenomen plancapaciteit.</p> <p>Voor het plan Heikant in Gennep is recent een nieuwe structuurvisie is vastgesteld, waarin de oorspronkelijke plancapaciteit reeds is gereduceerd, waarbij invulling is gegeven aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid om de plancapaciteit in de gemeente Gennep te reduceren.</p>                                                                                                                                                                                                                                     | <p>De PCM monitor dient tussentijds door gemeenten geactualiseerd te worden. Hierdoor komt de PCM monitor niet overeen met de cijfers zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van de ontwerp structuurvisie die een peildatum hebben van 1-1-2015. De opgenomen cijfers vormen immers een momentopname. Een overzicht van de plancapaciteit per 1 januari 2015 zal dan ook als bijlage worden toegevoegd ter verduidelijking.</p> <p>De regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg vult de reductieopgave niet op planniveau in. Op gemeentelijk niveau zal voor het uitvoeringsprogramma bepaald worden welke plannen geprioriteerd zullen gaan worden. Hiervoor zal de betreffende gemeente contact opnemen met alle belanghebbenden.</p> |
| 4. | <p>In de structuurvisie is opgenomen dat er terughoudend dient te worden omgegaan met woningbouw in de kleine kernen. In de structuurvisie wordt gesteld dat intramurale (24 uren) zorg slechts in de grotere kernen geboden kunnen gaan worden. De gemeenten zouden meer faciliterend op kunnen treden waarmee onnodige opschaling van zorg voorkomen kan worden. En gemeenten zouden kunnen faciliteren in het bijdragen aan investeringen in de hiervoor</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningbouw in de kleine kernen, vanwege het risico op leegstand en waardedaling van andere woningen.</p> <p>We zien met name een uitdaging in het verknopen van formele en informele netwerken. Dat vraagt een andere rol dan we gewend zijn. We ondersteunen de oproep van Dichterbij dan ook van harte, waar het gaat om het stimuleren, ondersteu-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | gewenste zorginfrastructuur. Een oproep aan de gemeenten: stimuleer, ondersteun en faciliter ook in de kleinere kernen initiatieven die komen vanuit de gemeenschap en die gericht zijn op leefbaarheid voor alle doelgroepen en veranker dit expliciet in de structuurvisie. | nen en faciliteren van initiatieven vanuit de gemeenschap zelf. Dit is reeds in hoofdstuk 6.2 van in de structuurvisie opgenomen. |
| 5. | In de structuurvisie dient voor de gemeenten de verplichting opgenomen te worden om hun beleid op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening zodanig te regelen dat flexibele woonconcepten snel van de grond kunnen komen.                                                | Dit onderwerp zal in de lokale woonvisies worden uitgewerkt.                                                                      |

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie. Wel tot een verduidelijking van de planvoorraad die ten grondslag ligt aan de kwantitatieve opgave in de structuurvisie. De woningbouwprogramma's van de acht gemeenten worden toegevoegd in de bijlagen van het rapport.

| 12. Vincent van Gogh voor geestelijke gezondheidszorg   Postbus 5   5800 AA   Venray |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                  | reactie                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                                                                                    | Indiener constateert voor de gemeente Venray op (middel)lange termijn een behoefte aan a) woningen in de sociale huursector; b) woningen voor jonge huishoudens en senioren in de kernplaatsen met zorg en voorzieningen in de nabijheid; c) kwalitatief goede gezinswoningen in het middeldure segment. | In de ontwerp structuurvisie wordt een aantal kansrijke segmenten voor de regio onderscheiden, die aansluiten bij de door indiener genoemde type woningen. De kwalitatieve behoefte zal de komende maanden nog nader worden uitgewerkt en onderzocht, ook op lokaal niveau.  |
| 2                                                                                    | Indiener is ervan overtuigd dat met het bouwprogramma aan de randen van Servaashof te Venray concrete invulling kan worden gegeven aan de onder punt 1. genoemde behoefte, en wil dit graag met de gemeente Venray nader bespreken.                                                                      | Het vigerende plan voor Servaashof kenmerkt zich door een woningbouwprogramma dat voor een groot deel niet aansluit bij de behoefte. De gemeente Venray is verheugd dat VvG de bereidheid uitspreekt om dit programma aan te passen, en gaat hierover graag het gesprek aan. |

De zienswijze leidt tot niet tot een aanpassing van de structuurvisie.

## 2. Ambtshalve aanpassingen

In de inspraakperiode zijn enkele ondergeschikte fouten en leemtes in de ontwerp-structuurvisie en een aantal onduidelijkheden in de teksten geconstateerd. Deze fouten en onduidelijkheden zijn middels kleine wijzigingen en toevoegingen ongedaan gemaakt en worden geschaard onder de ambtshalve wijzigingen. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen kort beschreven en waar nodig beargumenteerd of toegelicht.

|    | wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                              | argument / toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Aanpassing jaartallen:<br>Paragraaf 4.3 (pagina 28) Concreet gaan we het volgende doen: in de tweede bullet wordt '2015 en 2016' vervangen door '2016 en 2017'.<br>Paragraaf 5.3 (pagina 34) in de eerste alinea wordt 'voor de eerste helft van 2015' vervangen door 'voor de eerste helft van 2016'. | Oorspronkelijk was de vaststelling van de structuurvisie wonen voorzien in 2015. Doordat het totstandkomingsproces is vertraagd, vindt vaststelling door de betrokken gemeenteraden in 2016 plaats. Het is noodzakelijk om enkele in de tekst opgenomen jaartallen aan te passen aan de actuele situatie. |
| 2. | In paragraaf 2.1 (pagina 11), laatste alinea: 'De                                                                                                                                                                                                                                                      | Deze alinea geeft aan dat de vier gemeenten in                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | vier gemeenten in het noordelijk deel (Beesel, Bergen, Mook en Middelaar en Gennep)...’ vervangen door : ‘Beesel en de drie gemeenten in het noordelijk deel (Bergen, Mook en Middelaar en Gennep)...’. | het noordelijk deel naar verwachting als eerste te maken krijgen met de krimp van huishoudens. Daarbij staan 4 gemeenten genoemd, waaronder de gemeente Beesel. Deze ligt echter in het zuidelijk deel van de regio. In het noordelijk deel betreft het drie gemeenten. |
| 3. | Toevoeging overzicht plancapaciteit per 1 januari 2015 als bijlage.                                                                                                                                     | De plancapaciteit vormde een momentopname. De PCM monitor waar naar verwezen wordt is daarentegen dynamisch. Een overzicht van de plancapaciteit per 1 januari 2015 dient ter verheldering toegevoegd te worden.                                                        |



