

Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op de ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Inleiding:

De ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg heeft met ingang van 26 juni 2014 gedurende acht weken, dat wil zeggen tot en met 20 augustus 2014 ter inzage gelegen. De bekendmaking is gepubliceerd in de gemeentebladen en in de Staatscourant. De visie is raadpleegbaar via de gemeentelijke websites en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode heeft eenieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit Eindverslag inspraak. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van de vast te stellen visie ten opzichte van het ontwerp.

1. Zienswijze van Maatman Zorggroep, de heer H. Maatman, Postbus 290, 6000 AG Weert, d.d. 15 juli 2014, ingekomen 17 juli 2014.

Inspreker geeft aan dat in algemene zin gesteld kan worden dat het een goede en doordachte rapportage is, mede door de aandacht voor de leefomgeving. Jammer is dat er nauwelijks aandacht is voor onderwijs. Voor wat betreft het statement van de corporaties lijkt een nuancering op zijn plaats bij de stelling dat Midden-Limburg een grote woningmarkt is/zou zijn. De structuurvisie maakt echter duidelijk dat er sprake is van drie markten die elk hun eigen dynamiek hebben. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- *Blz. 16: Voor Roermond wordt als demografische ontwikkeling de piek voorzien in 2014. De aantallen ontbreken maar de grafiek laat zien dat dit ongeveer 10 jaar eerder verwacht mag worden.*
- *Blz. 17: De stelling onder Migratie over een jaarlijks verlies aan jongeren roept vragen op. Wat wordt hier bedoeld? Over welke jongeren gaat het precies? En om welke aantallen gaat het dan, groen of rood gebied?*
- *Blz. 18: Impliciet staat er dat de waarde van de woningen westwaarts per m² hoger wordt? Betere woningmarkt of anderszins?*
- *Blz. 21: figuur 2.3 laat onder Huur geen rijtjeswoningen zien als categorie.*
- *Blz. 41: Wie monitort integrale heroverweging? En met welk mandaat?*
- *Blz. 42: Tabel 4.4 is voor Weert het effect 'Eindhoven' hierin meegenomen? En welke aantallen?*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Voor wat betreft de opmerking over onderwijs kunnen we het volgende aangeven. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg focust vooral op het woonvastgoed. Parallel aan het traject van de structuurvisie loopt een traject om te komen tot een Transitieatlas voorzieningen voor Midden-Limburg. Deze Transitieatlas voorzieningen bevat een specifiekere verkenning rondom sport-, onderwijs-, zorg- en anderszins maatschappelijke voorzieningen en er worden scenario's geschetst voor mogelijk hieruit voortvloeiend beleid. Maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijs, maken derhalve geen deel uit van deze structuurvisie.

De corporaties geven in hun statement niet aan dat Midden-Limburg een grote woningmarkt is/zou zijn. Zij geven wel aan dat in Midden-Limburg dezelfde problematiek speelt: een groei op korte termijn en een krimp op lange termijn. Verder geven de corporaties in hun statement aan dat de plancapaciteit in Midden-Limburg te groot is. Wij delen de conclusie van inspreker niet dat er sprake is van drie woningmarkten. In paragraaf 4.3 van de structuurvisie worden vijf woonmilieus oftewel woonzones onderscheiden met elk hun eigen typering, ambities en kansen.

De volgende reactie/antwoorden kunnen worden gegeven op de gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen:

- Blz. 16: de huishoudensprognose van E,til 2013 laat voor Roermond een top zien in 2040, niet in 2014. Wel is de groei de eerste jaren naar verhouding nog groot en zal de groei later, vanaf circa 2030, gaan afvlakken. Dat is op de schaal van de figuur moeilijk afleesbaar. Overigens heeft de figuur betrekking op de huishoudensontwikkeling en niet op de bevolkingsontwikkeling, zoals in het onderschrift is aangegeven. Dit wordt aangepast.
- Blz. 17: het is een gangbaar beeld dat alle gemeenten jaarlijks te maken hebben met een verlies aan jongeren. Het betreft jongeren die gaan studeren en daarom wegtrekken, meestal naar studentensteden. Niet duidelijk is wat inspreker bedoelt met groen en rood gebied. Dit is van toepassing op alle gemeenten in Midden-Limburg en dit hangt nauwelijks samen met de woningmarkt. Deels komen de jongeren na hun studie of later weer terug. Dit is echter afhankelijk van de werkgelegenheid. Het gaat dan vaak om hoog opgeleide mensen. De arbeidsmarkt in Midden-Limburg heeft relatief minder banen in dit segment. Voor exacte aantallen verwijzen wij naar het CBS.
- Blz. 18: de WOZ-waarde ligt in Midden-Limburg West gemiddeld per m² hoger dan in Midden-Limburg Oost. Hieruit kan niet de conclusie getrokken worden dat de woningmarkt aan de westzijde 'beter' is dan aan de oostzijde. Hieruit kan wel de conclusie getrokken worden dat men oostwaarts meer woning krijgt voor dezelfde euro. Dit is het gevolg van marktwerking.
- Blz. 21: in figuur 2.3 zijn voor de huursector drie woningtypes onderscheiden, waaronder eengezinswoningen. Dit zijn meestal rijtjeswoningen en halfvrijstaande woningen. Verdere uitsplitsing is voor dit overzicht minder relevant.
- Blz. 41: over de integrale heroverweging van de structuurvisie in 2017 vindt besluitvorming plaats door de gemeenteraden van de verschillende gemeenten. Er is hierbij geen sprake van enig mandaat.
- Blz. 42: de resterende groei van het aantal huishoudens is gebaseerd op de prognose van E,til 2013. Deze prognose is grotendeels gebaseerd op autonome ontwikkelingen. Hierbij is geen rekening gehouden met verhuisbewegingen vanuit bijvoorbeeld Zuidoost-Brabant. Jaarlijks vindt monitoring plaats, mede op basis van de nieuwe prognoses, die jaarlijks worden opgesteld. Eventuele groei als gevolg van een positief migratiesaldo (effect 'Eindhoven') komt hierin tot uitdrukking. Dit heeft namelijk invloed op de resterende groei van het aantal huishoudens en op de benodigde plancapaciteit.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. In Figuur 2.1 wordt het onderschrift aangepast, 'Bevolkingsontwikkeling' wordt vervangen door 'Huishoudensontwikkeling'.

2. Zienswijze van Boels Zanders Advocaten, de heer H.H.B. Lamers, Postbus 1750, 6201 BT Maastricht, d.d. 29 juli 2014, ingekomen 30 juli 2014.

De zienswijze is ingediend namens een aantal besloten vennootschappen. De zienswijze van partijen, die tegen het ontwerp Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is ingediend, is

bijgevoegd en dient als ingelast te worden beschouwd. De zienswijze kan in een aantal punten samengevat worden. Dezelfde punten komen op verschillende plaatsen terug in de zienswijze.

1. Voorzienbaarheid.

Op blz. 10 van de structuurvisie wordt verwezen naar voorzienbaarheid, een term die normaliter gebruikt wordt in het kader van planschade. Bouwtitels komen te vervallen, terwijl een bestemmingsplan een werkingsduur heeft van 10 jaar. In strijd met de op basis van een bestemmingsplan gegeven rechtszekerheid wordt nu de mogelijkheid gecreëerd om midden in een planperiode van 10 jaar in te grijpen door de overheid waardoor bestaande rechten worden geschonden, althans zo is de opzet van de ontwerp-structuurvisie. In de structuurvisie worden de belangen van de gemeente echter voorop gesteld, bijvoorbeeld doordat is aangegeven dat financiële risico's voor de gemeente beperkt worden. Het moet in een structuurvisie echter om ruimtelijk beleid gaan, en niet om financieel beleid. Een bestemmingsplan is bij uitstek een instrument om in te spelen op een actuele regionale behoefte.

2. Rol overheid versus ontwikkelaars.

De opmerking op blz. 24 wordt onderschreven. Ontwikkelaars zijn terughoudend met het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw. De markt bepaalt het tempo, ook als nieuwbouw ruimhartig wordt toegestaan. Overheidsbemoeienis dient beperkt te blijven door het faciliteren van nieuwbouw waar behoefte aan is door dit publiekrechtelijk mogelijk te maken.

In hoofdstuk 4 wordt voor een te lange periode en te gedetailleerd vastgelegd wat er waar gebouwd mag worden en wanneer. Dit dient in een bestemmingsplan plaats te vinden, dit is bij uitstek het instrument om te ordenen, door middel van toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt bestemd wat de markt vraagt, de periode is overzichtelijk (10 jaar), en de rechtbescherming is zorgvuldig, waar die bij een structuurvisie ontbreekt. Ook de in de visie opgenomen kwalitatieve en kwantitatieve afstemming kan door marktpartijen worden gemaakt. Op blz. 42 staat terecht dat de ontwikkelende partij afstemt met de vragers, waarbij de gemeenten terughoudend zijn in het normeren met aantallen en kwalitatieve differentiaties. Echter hier is aan toegevoegd dat dit binnen de afwegingskaders en kwaliteitsenveloppen dient te passen. Dit is onnodige overheidsbemoeienis.

Inspreker onderschrijft het uitgangspunt dat niet moet worden gebouwd voor leegstand. Dit is in de huidige tijd ook ondenkbaar. De overcapaciteit, zoals geschetst in tabel 4.4, is volstrekt theoretisch. Het toestaan van bouwtitels betekent niet dat deze ook benut gaan worden.

Het vervatten van niches (blz. 59) in de structuurvisie is overbodig. Dit wordt door de markt zelf wel opgepakt.

Met de in hoofdstuk 7 opgenomen kwaliteitsenveloppen worden kaders gecreëerd om bepaalde aspecten af te dwingen. Marktpartijen kunnen dit echter zelf.

3. Terugdringen plancapaciteit, looptijd structuurvisie, rechtsonzekerheid.

Inspreker maakt bezwaar tegen het laten vervallen van 4.000-5.000 bouwtitels op een plancapaciteit van 10.800 woningen. Plancapaciteit wordt alleen aangesproken als er vraag naar is, bijvoorbeeld met betrekking tot arbeidsmigranten (blz. 31). Een van de mogelijkheden om dit te doen is het openbreken van contracten. Dit dient echter met wederzijdse toestemming te gebeuren, tenzij hierover afspraken zijn gemaakt, en hiervoor zijn budgetten nodig voor de compensatie. Dit aspect ontbreekt.

In het kader van rechtszekerheid dient voorrang gegeven te worden aan harde plannen, omdat ook nadelige gevolgen voor initiatiefnemers zo veel mogelijk moeten worden voorkomen.

Op blz. 39 wordt gesteld dat de structuurvisie een werkingsduur heeft van 10 jaar, terwijl eerder 2014-2040 is genoemd. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Op blz. 56 staat dat de regio instrumenten in wil zetten om te sturen. Deze instrumenten zijn al aanwezig, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen, het verplicht toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de exploitatieovereenkomst.

Inspreker stelt dat het intrekken van Omgevingsvergunningen blijkbaar geen adequaat instrument wordt geacht, omdat hiertegen rechtbescherming open staat.

Bij de mogelijkheid om contracten open te breken hoort een financiële compensatie, budget ontbreekt echter. Structureel overleg over de structuurvisie met de marktpartijen heeft niet plaatsgevonden.

Verzocht wordt tot slot de structuurvisie op bovenstaande punten aan te passen.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

1. Voorzienbaarheid.

In de structuurvisie wordt met voorzienbaarheid bedoeld op passieve risicoaanvaarding en niet op planschade zoals inspreker betoogt. De structuurvisie is bij uitstek het instrument om een aankondiging te doen dat in de visie van de gemeente bouwmogelijkheden dienen te worden beperkt en dat dientengevolge bepaalde bestaande (maar in de structuurvisie niet specifiek aangewezen) bouwmogelijkheden zouden kunnen komen te vervallen. Eigenaren van dergelijke gronden hebben dan nog de mogelijkheid om de bouwmogelijkheden alsnog te benutten. Ruimtelijke beleid kan wel degelijk financiële consequenties hebben. Bij de beleidsvorming dient mede rekening gehouden te worden met het beperken van de financiële risico's. In deze structuurvisie wordt daarom ook rekening gehouden met financiële consequenties voor de gemeenten. Dit beleid vormt een kader dat vervolgens verankerd dient te worden in bestemmingsplannen en waarover in overleg zal worden getreden met contractpartners, voor zover dat consequenties heeft voor bestemmingsplannen en contractuele verplichtingen. Dat zal niet altijd het geval zijn. Bestemmingsplannen en contractuele verplichtingen bepalen bestaande rechten van initiatiefnemers. Met deze structuurvisie worden geen bestaande rechten aangetast. De structuurvisie geeft de visie weer van de gemeente op de ontwikkeling van de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouwplannen, wat burgers en bedrijven niet bindt.

2. Rol overheid versus ontwikkelaars.

Het is taak van de overheid de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. Gelet op de demografische ontwikkelingen en daarmee samenhangend de ontwikkelingen in de woningvoorraadbehoefte is het ongelimiteerd in stand houden van bouwmogelijkheden maatschappelijk onaanvaardbaar. Voorkomen dient te worden dat woningen toegevoegd blijven worden, terwijl leegstand ontstaat, met waardedaling als gevolg. Het is te eenvoudig te veronderstellen dat de markt dit reguleert. In Midden-Limburg zijn we nog op tijd om hier beleid op te gaan voeren, zodat grootschalige leegstand voorkomen wordt en voorkomen wordt dat er plannen blijven liggen die niet (volledig) gerealiseerd worden. Inspreker verwijst naar bestemmingsplannen en de ladder voor duurzame verstedelijking, die sinds 1 oktober 2012 verplicht is. Het gaat in Midden-Limburg echter ook om veel onherroepelijke bestemmingsplannen met directe bouwtitels. In de structuurvisie zijn ordeningsprincipes opgenomen, waaronder de kwaliteitsenveloppen. Dit is een hulpmiddel om plannen te ordenen en leidt niet direct tot keuzes. Andere factoren, waaronder bijvoorbeeld contractuele verplichtingen en status van bestemmingsplannen, zullen uiteindelijk bij het maken van keuzes over het terugbrengen van de planvoorraad meegewogen worden. Het is juist dat tegen een structuurvisie geen beroep open staat, waar dit bij bestemmingsplannen wel het geval is. Inspreker stelt dat niet gebouwd wordt voor leegstand. Het in stand houden van bouwmogelijkheden die niet benut worden belemmert echter de ontwikkeling van plannen waar wel behoefte aan is. Daarom is het belangrijk om de plancapaciteit terug te brengen. Zo komt er ruimte voor nieuwe plannen waar wel behoefte aan is en die wel gerealiseerd worden. Het 'zeven' van de plannen dient nog uitgevoerd te worden. Uiteraard treden de gemeenten hierover in overleg met contractpartners. De in de zienswijze opgenomen stelling dat enige overheidsbemoeienis met betrekking tot woningbouwplannen volstrekt overbodig is, is niet alleen weerlegbaar vanwege de effecten van te veel plannen op de markt, maar ook vanwege de bestuurlijke en maatschappelijke eisen die aan gemeenten worden gesteld. Dit omdat de gemeente rekenschap dient te geven over de kwaliteit en kwantiteit van te ontwikkelen woningbouwplannen vanwege de daarmee samenhangende ruimtelijke en financiële gevolgen. Zo dient bij de ruimtelijk onderbouwing van bestemmingsplannen rekenschap te worden gegeven van de benodigde kwantiteit en kwaliteit.

3. Terugdringen plancapaciteit, looptijd structuurvisie, rechtsonzekerheid.

Zoals hierboven aangegeven dient de planvoorraad afgestemd te worden op de behoefte. Het in stand houden van plannen die niet gerealiseerd worden belemmert de ontwikkeling van nieuwe plannen, waar wel behoefte aan is. De focus zal bij nieuwe plannen meer komen te liggen op de vernieuwing binnen de wijken en dorpen en het hergebruik van leegstaand vastgoed. De verdienpotenties zullen structureel wijzigen. Uiteraard dienen de gemeenten in overleg te treden met hun contractpartners over het terugdringen van de planvoorraad. Dat gebeurt nadat de structuurvisie is vastgesteld. Ordeningsprincipes zijn vastgelegd in de structuurvisie.

Het voorrang geven aan harde plannen impliceert dat de gemeente bij de overige plannen voorlopig geen verdere medewerking meer zou verlenen. In de beoordeling van de planvoorraad versus de behoefte dient de gemeente vanuit haar taak rekening te houden met alle relevante bouwplannen en de bredere ontwikkeling van wijken en kernen, daarbij uiteraard de status van bouwplannen betreffend.

De looptijd van de structuurvisie is 10 jaar, tot 2023. Het jaartal 2040 is enkel genoemd in relatie tot het bereiken van de huishoudenstop in Roermond. In 2017 vindt integrale herijking plaats, mede op basis van de dan geldende inzichten. Ons inziens is er geen sprake van rechtsonzekerheid. Er is juist gekozen voor een ijkmoment in 2017, zodat het beleid waar nodig bijgesteld kan worden. Daarom is ook gekozen voor een gefaseerde afname van de overtollige planvoorraad, in 10 jaar, waarbij na 4 jaar de balans wordt opgemaakt en bijstelling desgewenst kan plaatsvinden. Er is daarmee naar onze mening geen sprake van een rigide werkwijze, zoals in de zienswijze wordt gesteld.

Tegen het intrekken van een Omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open. Dit is voor de volledigheid toegevoegd en is overigens bij bestemmingsplannen ook het geval. Het openbreken van een contract kan, afhankelijk van wat er is overeengekomen, inderdaad niet eenzijdig gebeuren. Het is ook in het belang van de contractpartners om contracten voor plannen, die niet gerealiseerd worden, open te breken. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe plannen, waar wel behoefte aan is. Dit is ook in het belang van de projectontwikkelaars. De financiële gevolgen dienen in dit proces meegenomen te worden. Het is niet vanzelfsprekend dat alle financiële consequenties voor rekening van de gemeenten komen. In het proces van opstelling van de ontwerp structuurvisie zijn bij drie gelegenheden marktpartijen betrokken geweest. Over de uitwerking ervan wordt met de contractpartners zelf overlegd.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

- 3. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Arcen en Velden Grondexploitatie V.O.F., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 4. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Bouwfonds Ontwikkeling B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 5. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Ontwikkelingsmaatschappij de Haese C.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 6. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Projectontwikkelingsmaatschappij Heuveland B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 7. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Hoogveld Heerlen B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 8. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Ingenope B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 9. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 10. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**
- 11. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens V.O.F. Kanaal Boulevard, d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.**

12. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens V.O.F. Laarveld, d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.

13. Zienswijze van Six advocaten, de heer J.C. Ellerman, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, namens Zuidgrond B.V., d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 19 augustus 2014.

De zienswijzen 3 t/m 13 zijn tekstueel nagenoeg gelijk en worden daarom in één keer behandeld.

1. Sanering plancapaciteit.

Inspreker stelt dat er sprake is van een sanering van de plancapaciteit van 10.800 woningen met 4.000-5.000 woningen. Een kwalitatieve onderbouwing ontbreekt. Er is sprake van een keiharde sanering, waarbij aan de belangen van marktpartijen, veelal contractpartners, wordt voorbij gegaan. De woningmarkt zou juist geholpen moeten worden door de overheid. Er dreigt een woningtekort.

2. Overleg.

Gesteld wordt dat er overleg heeft plaatsgevonden met stakeholders. Dit is niet het geval.

3. Planschade.

Inspreker bestrijdt de stelling dat er plancapaciteit verminderd moet worden door het weghalen van bouwtitels, waarover in veel gevallen al civielrechtelijke afspraken zijn gemaakt. Verder kan er niet van uitgegaan worden dat de gemeenten volstaan met een resterende beperkte periode voor het alsnog realiseren van woningen in crisistijd ter beperking van planschade. Het is tenslotte niet verwijtbaar aan projectontwikkelaars dat er niet gebouwd wordt. In de voorliggende verordening is het wel de bedoeling dat er bouwtitels geschrapt worden. Een structuurvisie kan geen directe aanleiding geven voor planschade. Dat zal dan gebeuren via bestemmingsplannen. Dit kan wel degelijk aanleiding zijn voor een planschadevergoeding. Verder is jurisprudentie over voorzienbaarheid casuïstisch. Van belang is onder andere of er voorzienbaarheid was ten tijde van de aankoop van de gronden.

4. Privaatrechtelijke overeenkomsten.

Overeenkomsten kunnen niet eenzijdig ontbonden worden. Gemeenten kunnen ook aan intentieovereenkomsten gebonden zijn. Het onderscheid in harde en zachte plannen op basis van de contractuele status is daarom niet duidelijk. Het afwegingskader is arbitrair en er is sprake van oneigenlijke eigendomsplanologie. Verder zijn er afspraken ten aanzien van Ruimte voor Ruimte (hierna afgekort als RvR) en het verschil in behandeling van deze plannen met reguliere woningen onder het LKM-regime is niet gemotiveerd. Voorts wordt in elke brief van inspreker aangegeven dat de betreffende projectontwikkelaar voor 50% aandeelhouder is in RvR.

5. Actueel marktbeeld ontbreekt.

Een actueel marktonderzoek als basis voor de saneringsoperatie ontbreekt. Hiermee wordt de zorgvuldigheid niet in acht genomen.

6. Planreductie.

Er is geen aanleiding de planvoorraad te reduceren met 4.000-5.000- woningen. Voorgesteld wordt om met scenario's te werken, om meer te differentiëren en/of faseren in plaats van schrappen. Nieuwbouw is er juist om te voorzien in de kwalitatieve behoefte die er in de bestaande voorraad niet is. Er moet dus ook meer ingezet worden op sloop. Het is een illusie dat de gemeenten de totale groei kunnen verdelen, om zodoende de krimp eerlijker te verdelen. De aantallen worden nu vastgelegd voor 10 jaar, terwijl een actueel onderzoek naar de huishoudensontwikkeling ontbreekt. Verder wordt vastgelegd dat 40% van de overcapaciteit in 4 jaar wordt gesaneerd. Er is geen sprake van zorgvuldige voorbereiding en onderbouwing. Hiervoor worden instrumenten ingezet. Onder andere gaat het om het intrekken van Omgevingsvergunningen. Hiervoor dient echter een belangenafweging plaats te vinden. Voor wat betreft het wegbestemmen dient rekening gehouden te worden met ontwikkelingstermijn van 10-15 jaar, in plaats van 1 tot 2 jaar.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

1. Sanering plancapaciteit.

Woonbeleid heeft een kwalitatief en een kwantitatief aspect. Het kwantitatieve aspect is belangrijk vanwege de eindige groei van het aantal huishoudens. Inspreker gaat hieraan voorbij. Het kwalitatieve aspect is belangrijk vanwege de demografische ontwikkelingen en de veranderende woonwensen. Op basis van de meest recente prognoses is de kwantitatieve groei bepaald. Gelet op de demografische ontwikkelingen en daarmee samenhangend de

ontwikkelingen in de woningvoorraadbehoefte is het ongelimiteerd in stand houden van bouw mogelijkheden maatschappelijk onaanvaardbaar. Voorkomen dient te worden dat woningen toegevoegd blijven worden, terwijl leegstand ontstaat, die niet aangepakt wordt met waardedaling als gevolg. Het is te eenvoudig te veronderstellen dat de markt dit reguleert. In Midden-Limburg zijn we nog op tijd om hier beleid op te gaan voeren, zodat grootschalige leegstand voorkomen wordt en voorkomen wordt dat er plannen blijven liggen die niet gerealiseerd worden. De overheid helpt de woningmarkt. Zo zijn de afgelopen jaren door (met name rijk en provincie) flinke (financiële) bijdragen geleverd aan woningbouwprojecten. Wij zijn van mening dat er geen kwantitatief woningtekort, maar eerder een kwalitatief woningtekort ontstaat.

2. Overleg.

In het proces van opstelling van de ontwerp- structuurvisie zijn bij drie gelegenheden marktpartijen betrokken geweest. Over de uitwerking ervan wordt met de contractpartners afzonderlijk overlegd.

3. Planschade.

De structuurvisie is bij uitstek het instrument om een aankondiging te doen dat in de visie van de gemeente bouw mogelijkheden dienen te worden beperkt en dat diensgevolge bepaalde bestaande (maar in de structuurvisie niet specifiek aangewezen) bouw mogelijkheden zouden kunnen komen te vervallen. Eigenaren van dergelijke gronden hebben dan nog de mogelijkheid om de bouw mogelijkheden alsnog te benutten. Ruimtelijke beleid kan wel degelijk financiële consequenties hebben. Bij de beleidsvorming dient mede rekening gehouden te worden met het beperken van de financiële risico's. In deze structuurvisie wordt daarom ook rekening gehouden met financiële consequenties voor de gemeenten. Dit beleid vormt een kader dat vervolgens verankerd dient te worden in bestemmingsplannen en waarover in overleg zal worden getreden met contractpartners, voor zover dat consequenties heeft voor bestemmingsplannen en contractuele verplichtingen. Dat zal niet altijd het geval zijn. Bestemmingsplannen en contractuele verplichtingen bepalen bestaande rechten van initiatiefnemers. Met deze structuurvisie worden geen bestaande rechten aangetast. De structuurvisie geeft de visie weer van de gemeente op de ontwikkeling van de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouwplannen, wat burgers en bedrijven niet bindt.

4. Privaatrechtelijke overeenkomsten.

Het openbreken van een contract kan, afhankelijk van wat er is overeengekomen, inderdaad niet eenzijdig gebeuren. Het is ook in het belang van de contractpartners om contracten voor plannen, die niet gerealiseerd worden, open te breken. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe plannen, waar wel behoefte aan is. De financiële gevolgen dienen in dit proces meegenomen te worden. Het is niet vanzelfsprekend dat alle financiële consequenties voor rekening van de gemeenten komen.

In de structuurvisie zijn ordeningsprincipes opgenomen, waaronder de kwaliteitsenveloppen en 'zeven'. Dit is een hulpmiddel om plannen te ordenen en leidt niet direct tot keuzes. Andere factoren, waaronder bijvoorbeeld contractuele verplichtingen en status van bestemmingsplannen, zullen uiteindelijk bij het maken van keuzes over het terugbrengen van de planvoorraad meegewogen worden. De eigendomspositie van de gemeente weegt mee, vanwege de invloed die de gemeente in dat geval heeft op de voortgang van een ontwikkeling.

Het bevreemdt ons dat inspreker in elk van de 11 zienswijzen stelt dat de betreffende projectontwikkelaar voor 50% aandeelhouder is van RvR. Ons inziens is dit alleen bij Bouwfonds het geval. Het is geenszins de bedoeling dat gemeenten de ontwikkeling van RvR kavels eenzijdig gaan beperken. Gezien echter de zeer beperkte voortgang in dit project kunnen er vraagtekens gezet worden bij de behoefte. Dat is de reden dat de provincie Limburg zich momenteel heroriënteert op dit project. Wel wordt als gevolg van de zienswijze de paragraaf over RvR op blz. 60 als volgt aangepast:

'Momenteel vinden in Noord- en Midden-Limburg nog woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de RvR regeling. Gezien het karakter van deze plannen (gelegen buiten de contour en betreffende vrijstaande koopwoningen) sluiten deze plannen in mindere mate aan bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Tevens is er sprake van het sterk achterblijven van de realisatie, hetgeen er op duidt dat deze woningen in mindere mate inspelen op de actuele en in de praktijk optredende woningbehoefte. Dit geldt overigens ook voor andere vergelijkbare plannen (niet zijnde RvR woningen). De realisering van RvR woningen blijft met de structuurvisie mogelijk omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande planvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen

mogelijk worden geacht. De regio dient specifieke afspraken te maken met de Provincie Limburg met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling RvR woningen.' Bovenstaande passage geeft voldoende antwoord op de zienswijzen met betrekking tot RvR en LKM.

5. Actueel marktbeeld ontbreekt.

Zoals aangegeven is de kwalitatieve behoefte gebaseerd op de meest recent beschikbare prognose, namelijk die van E,til 2013. Er is bewust voor gekozen om geen algemeen marktonderzoek te doen, vanwege de korte houdbaarheidsdatum van een dergelijk onderzoek. Er is juist voor gekozen om een meer flexibel kwalitatief programma op te nemen middels de kwaliteitsenveloppen. Deze geven richting aan de gewenste kwaliteit en zijn gebaseerd op diverse indicatoren, zoals de samenstelling van de woningvoorraad, de demografische ontwikkelingen, daadwerkelijke verhuisbewegingen die worden gemaakt en monitoring van de woningmarkt, zodat een goed beeld ontstaat van de markt. Het zal van belang zijn dit continu te blijven monitoren, omdat de markt momenteel snel verandert. Het is juist een taak van de ontwikkelaars en overheid om hier gezamenlijk invulling aan te geven, ieder vanuit zijn verantwoordelijkheid. Wij zijn van mening dat we hiermee de zorgvuldigheid wel betrachten.

6. Planreductie.

Inspreker stelt voor met scenario's te werken. In feite wordt een effect van de scenario-benadering nu wel bereikt. We gaan namelijk niet in korte tijd de volledige overcapaciteit saneren, maar slechts 40% in de komende 4 jaar. In 2017 vindt integrale herijking plaats, op basis van de dan geldende inzichten. Dan is ook duidelijk hoe de woningmarkt zich ontwikkeld heeft in de periode 2014-2017 en hoe de vooruitzichten dan zijn. Er is dan theoretisch nog sprake van een overcapaciteit van 60% en dan wordt bekeken in welke mate sanering hiervan nodig is. Het is zaak voor de gemeenten om de komende 4 jaar juist impulsen te geven aan de woningmarkt en om de ambities waar te maken. Daar hebben we onze partners bij nodig. Wij onderstrepen dat het in stand houden van plannen die niet gerealiseerd worden de ontwikkeling van nieuwe plannen, waar wel behoefte aan is, belemmert. De focus zal bij nieuwe plannen meer komen te liggen op de vernieuwing binnen de wijken en dorpen en het hergebruik van leegstaand vastgoed. Inspreker stelt terecht dat er meer op sloop ingezet moet worden. De verdienpotenties zullen daarmee structureel wijzigen. Uiteraard dienen de gemeenten in overleg te treden met hun contractpartners over het terugdringen van de planvoorraad. Dat gebeurt nadat de structuurvisie is vastgesteld. Ordeningsprincipes zijn vastgelegd in de structuurvisie. Verder zullen er zonder overleg geen Omgevingsvergunningen worden ingetrokken en bouwtitels uit bestemmingsplannen worden geschrapt. Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. We mogen er dan ook van uitgaan dat een bestemmingsplan in die periode wordt gerealiseerd. Ons inziens is er wel sprake van een zorgvuldige afweging en onderbouwing.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. De paragraaf over RvR woningen onder punt 9 op blz. 60 van de structuurvisie wordt als volgt gewijzigd: 'Momenteel vinden in Noord- en Midden-Limburg nog woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gezien het karakter van deze plannen (gelegen buiten de contour en betreffende vrijstaande koopwoningen) sluiten deze plannen in mindere mate aan bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Tevens is er sprake van het sterk achterblijven van de realisatie, hetgeen er op duidt dat deze woningen in mindere mate inspelen op de actuele en in de praktijk optredende woningbehoefte. Dit geldt overigens ook voor andere vergelijkbare plannen (niet zijnde Ruimte voor Ruimte woningen). De realisering van Ruimte voor Ruimte woningen blijft met de structuurvisie mogelijk omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande planvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen mogelijk worden geacht. De regio dient specifieke afspraken te maken met de Provincie Limburg met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling Ruimte voor Ruimte woningen.'

14. Zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 20 augustus 2014.

Inspreker complimenteert de regio met het proces en de aanpak. Het is een eerste product in het kader van het POL2014 en onderstreept de voorgestane wijze van samenwerking met de provincie.

De structuurvisie biedt een goede basis voor de nodige transitie van de woningmarkt in Midden-Limburg. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- 1. De structuurvisie wordt geen onderdeel van het POL2014, omdat het POL2014 eerder wordt vastgesteld. Niet alle in het POL benoemde onderwerpen komen terug in de structuurvisie. Inspreker gaat er van uit dat dit in het uitvoeringsprogramma wordt opgepakt.*
- 2. De structuurvisie bevat nog geen ruimtelijke doorvertaling. Deze kan wel plaatsvinden op basis van de kaders. Een ruimtelijke en kwalitatieve doorvertaling is noodzakelijk. Er zijn verschillen in de resterende groei van het aantal huishoudens per gemeente. Betwijfeld wordt of de 5 woonzones hiervoor voldoende houvast bieden.*
- 3. Vanwege de overschotten in de planvoorraad dienen nieuwe plannen onderscheidend te zijn. Inspreker stelt zich voor om bijvoorbeeld alleen nog transformatieprojecten toe te laten als nieuw plan. In dat verband zouden alle afspraken tegen het licht moeten worden gehouden. Het bevreemdt inspreker dat er wel nog ruimte wordt gegeven voor LKM-plannen en niet voor ruimte-voor-ruimte woningen. Inspreker onderschrijft de doelstelling om binnen 4 jaar 40% van de overcapaciteit te saneren. Inspreker monitort dit aan de hand van concrete bestemmingsplannen, waarbij zij zich afvraagt hoe dit regionaal wordt opgepakt. Via monitoring wordt het mechanisme gevolgd, op basis daarvan wordt bekeken of een provinciale verordening wenselijk is.*
- 4. Inspreker wenst de toepassing van de kwaliteitsenveloppen met de regio door te nemen.*
- 5. Het vervolgtraject is niet duidelijk (blz. 8).*
- 6. Op de kaart 'Ruimtelijk Beleid' op blz. 14 staan woonontwikkelingsgebieden. Inspreker vraagt of dit gebieden van voor de opstelling van de structuurvisie zijn of de resultante ervan zijn. De status is niet duidelijk. Verder staan er EHS en POG gebieden in. Dit onderscheid wordt in het POL2014 niet meer gemaakt.*
- 7. Figuur 2.1 op blz. 16 suggereert dat het om bevolkingsontwikkeling gaat, terwijl het volgens inspreker om huishoudensontwikkeling moet gaan. Het betreft verder gemeentelijke huishoudenspieken, terwijl uit de tekst blijkt dat juist de regionale huishoudenspiek belangrijk is.*
- 8. Blz. 17: uit de tekst blijkt dat het belangrijk is om naar feitelijke en gewenste ontwikkelingen te kijken.*
- 9. Blz. 17 en 21: de legenda is niet overal compleet/aanwezig.*
- 10. Blz. 27, laatste punt, de formulering is niet correct: als de gemeenten onvoldoende daadkrachtig zijn dan kan er juist niet op draagvlak van inspreker gerekend worden en zal een verordening wonen juist wel overwogen worden. De eerste en de tweede zin bij dit punt sluiten niet goed op elkaar aan.*
- 11. Pagina 31, punt 2: inspreker onderschrijft de noodzaak om uit te gaan van gezamenlijk vastgestelde kaders, maar vraagt wel oog te blijven houden voor bijstellingen in de prognoses.*
- 12. Pagina 32, laatste regel 1^e alinea. Inspreker kan zich voorstellen dat de gemeenten zelf de regie nemen in plaats van een faciliterende rol te nemen.*
- 13. Paragraaf 4.2 De strekking danwel de totstandkoming van tabel 4.3 is niet helemaal duidelijk. De reden waarom bijvoorbeeld Weert met 360 in 2017 zijn maximale toevoeging heeft bereikt maar Nederweert een maximale toevoeging van 520 kent wordt niet duidelijk weergegeven. Ook is de betekenis van het kwantitatieve afwegingskader op pagina 41 niet duidelijk. Het gaat dan om de bullits 3, 5, en 6. Als Roermond en Nederweert een status aparte binnen de afspraken hebben dan is onduidelijk waarop die status aparte is gebaseerd. U zou hier een toelichting in de tekst kunnen geven.
In deze tekst lijkt het erop, dat de hoge of lage overschotten in de plancapaciteit bepalend zijn bij de reductietaakstelling, terwijl de behoefte of de ruimtelijke wenselijkheid / onwenselijkheid toch als criterium (zouden moeten) gelden. Een verduidelijking in de tekst van de gehanteerde methodiek is hier wenselijk.*
- 14. Pag 44 en verder:*
 - Bij ambities wordt gebruikt gemaakt van de term "kleine plannen bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu". Limburgs kwaliteitsmenu is geen plancategorie maar een vereveningsinstrument.*
 - De kans om arbeidsmigranten te verleiden om te verplaatsen van tijdelijke naar reguliere huisvesting is niet van toepassing op short stay arbeidsmigranten. Wel zouden voormalige grootschalige complexen (bijvoorbeeld voormalige zorgcomplexen of defensieterreinen) omgevormd kunnen worden voor huisvesting van short stay arbeidsmigranten. Deze kans is wel van toepassing op arbeidsmigranten die overwegen om zich voor langere tijd in ons land te vestigen. Omdat dit ook de integratie bevordert, snijdt het*

mes dan aan twee kanten.

- I.p.v. uitsluitend arbeidsmigranten zou beter gewerkt kunnen worden met de term woonurgenten, de groep die zoekt naar tijdelijke woonruimte. In deze groep bevinden zich ook expats, studenten, pas gescheiden mensen e.d.

- Bij twee van de 5 regio's wordt het provinciaal transitiefonds expliciet genoemd als instrument om de zwakke plekken te verdunnen. Niet duidelijk is waarom het transitiefonds niet in de andere regio's wordt genoemd.

- In deze structuurvisie wordt een voorstel ontwikkeld om initiatieven en plannen objectief te classificeren en ordenen. Die ordening geldt zowel voor de planvoorraad (om de saneringsdoelstelling binnen de planvoorraad te sturen) als voor nieuwe plannen. Vraag is of je planvoorraad op dezelfde wijze zou moeten prioriteren als nieuwe plannen.

- Bij toetsing van planvoorraad is een belangrijk criterium welke (maatschappelijk te dragen) kosten er met het schrappen van te plannen gemoeid zal zijn. Alhoewel die vraag verscholen zit in de vragen over planstatus en positie gemeente / planeigenaar zou je ook kunnen overwegen om een categorie-indeling op basis van die kosten te maken.

15. In paragraaf 9 van de structuurvisie over woningbouw in het buitengebied verwijst u zowel naar het Limburg Kwaliteitsmenu als naar de Ruimte voor Ruimte (hierna afgekort als RvR) regeling. Het is ons niet goed duidelijk waarom er in uw visie wel ruimte is voor woningen in het buitengebied waarvoor de kwaliteitsverbetering nog moet plaatsvinden terwijl er geen ruimte is voor woningen waarvoor de kwaliteitsverbetering reeds heeft plaatsgevonden.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Het bevreemdt ons dat inspreker een zienswijze heeft ingediend. Inspreker is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de structuurvisie en heeft aangegeven dat het proces en de aanpak om te komen tot een gezamenlijke regionale structuurvisie in de regio Midden-Limburg op een goede en voorspoedige wijze is verlopen.

Ten aanzien van het ingebrachte reageren we als volgt.

1. Op basis van de structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma gemaakt. Eventuele ontbrekende onderwerpen kunnen hierin meegenomen worden.
2. De structuurvisie is een kader op basis waarvan de gemeenten het beleid uit moeten werken. De vijf geschetste zoneringen geven meer een typering aan van Midden-Limburg. De provincie stuurt op de totstandkoming van regionale woonvisies. Binnen de regio Midden-Limburg zijn echter grote verschillen aanwezig. Dit komt in de zonering tot uitdrukking. De zonering is een hulpmiddel bij de uitvoering. De kwalitatieve en ruimtelijke doorvertaling komt bij de uitvoering van de structuurvisie aan de orde.
3. Inspreker suggereert dat er ruimte is voor nieuwe plannen. De regio is echter van mening dat er eerst in de plancapaciteit geschrapt moet worden, voordat nieuwe plannen worden toegelaten. Verder is er nog een resterende opgave tot de huishoudenstop. Hiervoor bestaan theoretisch al voldoende plannen. Het gaat ons inziens te snel om alleen nog transformatieprojecten toe te laten als nieuw plan. De plancapaciteit mag niet verder toenemen. Verder ligt er in de meeste gemeenten een forse taakstelling in het saneren van planvoorraad. Dit dient eerst gestalte te worden gegeven, voordat over nieuwe plannen wordt gesproken. Het saneren van plannen zal per gemeente moeten gebeuren. Gemeenteraden zijn tenslotte bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen, niet de regio. Via de monitoring wordt over de taakstelling gerapporteerd.
4. Desgewenst kan de provincie de toepassing van de kwaliteitsenveloppen met een gemeente doornemen. Op 3 juli 2014 heeft een workshop plaatsgevonden waarbij dit aan de orde kwam. De provincie was hierbij vertegenwoordigd.
5. Het vervolgetraject (blz. 8) is ons inziens wel duidelijk. Er komt een uitvoeringsprogramma waarin diverse onderwerpen aan bod komen. Jaarlijks wordt in de monitoring hierover gerapporteerd.
6. De woonontwikkelingsgebieden zoals opgenomen in de kaart op blz. 14 zijn de woonontwikkelingen ten tijde van het opstellen van de structuurvisie, dus voor de uitwerking er van. Inderdaad staan in deze figuur ook EHS- en POG gebieden. Ander materiaal was ten tijde van de opstelling van de structuurvisie niet voorhanden. Op het ontwerp POL2014 zijn dienaangaande zienswijzen ingediend. Definitieve zoneringen zijn niet tijdig bekend.
7. De figuur op blz. 16 gaat inderdaad om huishoudensontwikkeling, niet om bevolkingsontwikkeling. Het onderschrift wordt aangepast. Inspreker stelt dat de regionale

- huishoudenstop belangrijker is dan die per gemeente. Wij onderschrijven dit niet. De verschillen tussen de gemeenten zijn hiervoor te groot.
8. We blijven inderdaad goed de feitelijke en gewenste ontwikkelingen monitoren (blz. 17), al is de invloed op de verhuisbewegingen die mensen maken ons inziens beperkt als we puur naar het wonen kijken. Daarvoor is het woonklimaat te goed. Economische ontwikkelingen zijn belangrijker, ook al is de mobiliteit toegenomen.
 9. De legenda bij de figuren op blz. 17 en 21 wordt toegevoegd/compleet gemaakt.
 10. Op blz. 27, laatste punt wordt het woord 'onvoldoende' gewijzigd in 'voldoende'. Dan klopt de alinea wel.
 11. Inspreker verzoekt oog te blijven houden voor bijstellingen in de prognoses. De regio doet dit ook. Echter we gaan hier niet jaarlijks ons beleid op aanpassen. De koers die in deze structuurvisie is uitgezet wordt tot en met 2017 vastgehouden. Daarna vindt integrale herijking plaats, mede op basis van de dan beschikbare prognoses. De prognoses fluctueren ons inziens te veel om hier jaarlijks beleid op bij te stellen. Het belangrijkste is volgens ons de trend die hieruit volgt.
 12. Ten aanzien van de zorg om kwetsbaren (blz. 31) doet inspreker de regio de suggestie niet alleen te faciliteren maar ook de regie in handen te nemen. Inspreker gaat hierbij voorbij aan het feit dat veel zorgbudgetten door het Zorgkantoor worden verdeeld en dus dat met de transitie in de zorg de gemeenten niet over alle facetten van de zorg de regie kunnen nemen.
 13. Ten aanzien van paragraaf 4.2 en tabel 4.3 overwegen wij het volgende. De strekking is dat de totale huishoudensgroei gelijkelijk wordt verdeeld over de regiogemeenten, naar rato van het aantal huishoudens. Twee gemeenten worden met deze systematiek benadeeld. Dat zijn Nederweert en Roermond. Daarom krijgen zij de mogelijkheid te groeien conform de prognose. Overigens krijgt Weert voor de periode 2014 t/m 2017 de mogelijkheid om te groeien met 360 woningen. Het aantal dat inspreker voor Nederweert noemt (520) is de groei van Nederweert tot de huishoudenstop. De getallen kunnen daarom niet met elkaar vergeleken worden. Bij de berekening van de reductie van de plancapaciteit (tabel 4.4) is hiermee rekening gehouden. De reductie wordt dus bepaald op basis van de behoefte (prognose). Ons inziens is dit duidelijk verwoord in de tekst.
 14. Op blz. 44 en verder wordt met kleine plannen bedoeld plannen met minder dan 5 woningen. LKM is als voorbeeld genoemd, omdat het hier meestal om een of enkele woningen gaat. Inmiddels zijn in de regio diverse voorbeelden voorhanden hoe met de huisvesting van arbeidsmigranten wordt omgegaan, zowel short stay als long stay. Deze doelgroep is voor de regio belangrijk. Zij zorgt momenteel voor het grootste deel van de bevolkingsgroei. De regio streeft er bij voorkeur naar arbeidsmigranten te huisvesten in reguliere woningen. De praktijk is dat arbeidsmigranten, die zich permanent in de regio willen vestigen, steeds vaker zelf op de woningmarkt in huisvesting kunnen voorzien. Voorstellen voor nieuwe vormen van short stay complexen zijn welkom. Deze zijn uiteraard geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit is een onderwerp voor de uitvoeringsparagraaf, waarover via de monitoring jaarlijks verslag wordt gedaan.
In alle vijf de woonzones staat aangegeven dat zwakke of kwetsbare plekken verdund moeten worden. Uiteraard kan binnen de gehele regio een beroep gedaan worden op het Transitiefonds. Bepaalde regio's worden hiervan niet uitgesloten. Wij zullen de tekst op dit punt aanpassen.
Er is een ordeningsprincipe opgenomen dat een hulpmiddel is bij de sanering van de planvoorraad. Inspreker vraagt of nieuwe plannen ook hiermee geprioriteerd moeten worden. Het ordeningsprincipe helpt om plannen in een rangorde te plaatsen. Nieuwe plannen kunnen ook op deze wijze getoetst worden, echter de regio is op dit moment nog niet toe aan nieuwe plannen. Eerst dient het zeefmodel op alle plannen in de regio te worden toegepast en dient vervolgens het proces van het schrappen van planvoorraad te worden uitgevoerd. Pas als er méér geschrapt is dan nodig, dan is er ruimte voor nieuwe plannen. Planeconomische aspecten zullen ook een rol spelen bij de prioritering van plannen.
 15. De in de structuurvisie opgenomen passage over RvR kavels bevat in onvoldoende mate de beoogde nuancering. Daarom wordt de tekst aangepast zoals reeds bij zienswijzen 3 t/m 13 is overwogen. Deze passage biedt ook antwoord op uw stelling dat er strijdigheid bestaat tussen de visie op RvR enerzijds en het LKM anderzijds.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. In Figuur 2.1 wordt het onderschrift aangepast, 'Bevolkingsontwikkeling' wordt vervangen door 'Huishoudensontwikkeling'. De legenda bij de figuren op blz. 17 en 21 wordt compleet gemaakt. Op

blz. 27, laatste punt wordt het woord 'onvoldoende' gewijzigd in 'voldoende'. Vanaf blz. 44 wordt in de zones 'Stedelijk gebied Weert-Nederweert', 'Platteland-West', en 'Woon-werkvallei' onder ambitie bij zwakke of kwetsbare segmenten verdunnen toegevoegd: 'door inzet van het transitiefonds'. Tot slot wordt de paragraaf over RvR woningen op blz. 60 onder punt 9 gewijzigd zoals aangegeven bij zienswijze 3 t/m 13.

15. Zienswijze van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer C.V., Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 20 augustus 2014.

De zienswijze refereert in zijn geheel aan de passage op pagina 60 van de ontwerp structuurvisie over Ruimte voor Ruimte (hierna afgekort als RvR) woningen. Inspreker is het niet eens met deze passage. De volgende argumenten worden aangehaald:

- 1. Er is een inspanningsverplichting/taakstelling op basis waarvan zijn bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met de gemeenten.*
- 2. In het Bestuursakkoord Wonen is vastgelegd dat de taakstelling met betrekking tot RvR een op zichzelf staande opgave is. Deze woningen worden extra gebouwd.*
- 3. In het ontwerp POL2014 is de opdracht opgenomen om de bestaande voorraad op te schonen, te moderniseren en in te richten op de toekomstige woningbehoefte. Hieronder valt tevens ruimte-voor-ruimte. De motivering op basis waarvan deze woningen niet meer gewenst zijn ontbreekt in de structuurvisie. Het achterblijven op de planning is ook te wijten aan de crisis en de daarmee samenhangende effecten, waaronder de gewijzigde hypotheekvoorwaarden. Ruimte-voor-ruimte heeft dit onderkend en heeft inmiddels diverse maatregelen getroffen/voorgesteld. Daarmee worden de kavels meer marktconform en beter verkoopbaar.*
- 4. Het is vreemd dat woningen op basis van het LKM wel worden voorgestaan op grond van de structuurvisie.*
- 5. Inspreker is op geen enkele wijze aan de voorkant betrokken geweest bij de opstelling van de structuurvisie.*

Inspreker is van mening dat de provincie Limburg ook niet kan instemmen met de structuurvisie.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De zienswijze refereert in zijn geheel aan de passage op pagina 60 van de ontwerp structuurvisie. Daarom wordt onderstaand in de eerste plaats ingegaan op de achtergrond en de betekenis van deze passage in relatie tot de zienswijze. Vervolgens zal worden ingegaan op specifiek door inspreker aangevoerde argumenten.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving geeft in de eerste plaats de gemeentelijke visie weer. Het gaat daarmee om de hoofdzaak van beleid, welke door de verschillende gemeenten nader dient te worden uitgewerkt. De gemeentelijke visie met betrekking tot deze passage is gebaseerd op de volgende zaken:

- geconstateerd is dat er in de regio een overschot aan woningbouwplannen bestaat;
- geconstateerd is dat er een beperkte behoefte bestaat aan de bouw van vrijstaande koopwoningen, met name in een groot aantal dorpen in Midden-Limburg;
- de gemeenten willen het karakter van het buitengebied versterken en achten het daarom niet gewenst nieuwe bouwplannen toe te voegen buiten de contour, waarbij kleinere plannen (b.v. in het kader van LKM) mogelijk blijven;
- de bouw van woningen in het kader van RvR betreft plannen vaak buiten de contour;
- de realisatie van RvR kavels blijft ver achter bij de planning wat duidt op een discrepantie met de actuele en in de praktijk optredende woningbehoefte.

Met deze passage dient te worden aangegeven dat de realisering van de RvR kavels vanuit de gemeentelijke visie minder gewenst is. De bouw van vrijstaande koopwoningen in dorpen en buitengebied wordt met de visie echter niet uitgesloten waarmee ook de bouw van RvR woningen mogelijk blijft, temeer daar dit plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande (potentiële) planvoorraad. De betreffende passage op pagina 60 van de ontwerp structuurvisie bevat deze nuanceringen onvoldoende. Daarom zal de passage aangepast worden overeenkomstig hetgeen bij zienswijzen 3 t/m 13 is overwogen.

Met betrekking tot de door inspreker aangevoerde argumenten overwegen wij als volgt:

1. Het argument dat de structuurvisie strijdig is met bestaande bestuurlijk afspraken over RvR kavels staat los van de door de gemeente met deze structuurvisies gegeven visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Gemeenten hebben vele afspraken over individuele bouwplannen en deze zullen moeten worden betrokken in de afwegingen die gemeenten zullen moeten maken met betrekking tot hun planvoorraad. Het gegeven dat er bestuurlijke afspraken over een plan zijn, betekent niet dat de gemeente voor een dergelijk plan af dient te zien van visievorming over de betekenis van dit plan in de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze structuurvisie geeft geen antwoord op de vraag hoe afspraken over specifieke plannen gemaakt gaan worden. Het maken van deze afspraken, inclusief de motivering daarvan, is aan de individuele gemeenten.
2. Inspreker stelt dat de structuurvisie strijdig is met het Bestuursakkoord wonen Midden-Limburg omdat de afspraken rondom het project RvR niet in acht worden genomen. Zoals uit bovenstaande reactie op de betreffende passage op bladzijde 60 van de ontwerp structuurvisie is aangegeven, wordt de realisatie van RvR woningen niet beperkt en dienen nadere afspraken gemaakt te worden met betrokkenen. Er is daarmee geen strijdigheid met het bestuursakkoord.
3. Inspreker stelt dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom RvR kavels niet meer gewenst zijn in het buitengebied. Zoals uit bovenstaande reactie blijkt wordt deze passage uit het ontwerp aangepast. Tevens geeft inspreker aan dat het achterblijven van de realisatie van RvR kavels niet uitsluitend het gevolg is van het niet inspelen op de behoefte, maar ook van de marktomstandigheden en veranderingen op het terrein van financiering. Deze stelling is juist. Vandaar hebben wij in bovenstaande reactie aangegeven dat het gaat om de actuele en zich in de praktijk optredende behoefte.
4. Inspreker stelt dat bouwen in het buitengebied mogelijk blijft, terwijl RvR woningen daar niet meer zouden passen. In bovenstaande reactie is op dit punt ingegaan en is met de voorgestelde reactie op dit punt voldoende nuancering opgenomen.
5. Inspreker geeft aan dat RvR op geen enkele wijze aan de voorzijde betrokken is geweest bij de opstelling van het ontwerp voor de structuurvisie. Dit is niet juist. In het proces dat heeft geleid tot het ontwerp structuurvisie zoals deze 26 juni 2014 voor inspraak is vrijgegeven is inspreker twee maal betrokken geweest bij een overleg, namelijk de stakeholderbijeenkomst van 3 oktober 2013 en bij de bijeenkomst met marktpartijen op 1 april 2014.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie overeenkomstig hetgeen bij de zienswijzen 3 t/m 13 is overwogen.

16. Zienswijze van Wonen Limburg, de heer W. Hazeu, Postbus 1254, 6040 KG Roermond, d.d. 20 augustus 2014, ingekomen 21 augustus 2014.

Inspreker reageert namens zeven corporaties, te weten WoonGoed 2-Duizend, Wonen Zuid, Woningstichting Domus, Woningstichting St. Joseph, Woningvereniging Nederweert, ZoWonen en Wonen Limburg. De ontwerp structuurvisie biedt een goede eerste stap om de plancapaciteit, die te groot is, te verminderen. Betrokken partijen dienen door intensieve samenwerking de toekomst tegemoet te treden. Ook de zorgpartijen dienen een duidelijke rol te krijgen. De elementen uit het 'Statement' dat eerder is overlegd, zijn duidelijk herkenbaar. Beslissingen over het schrappen van plannen dienen nog genomen te worden.

1. *De structuurvisie dient leidend te zijn, niet de prestatieafspraken. Daarom pleit inspreker voor regionale prestatieafspraken, die als paraplu voor lokale prestatieafspraken fungeren. Inspreker vindt de start van regionale prestatieafspraken in 2016 te laat.*
2. *De in de visie opgenomen criteria ten aanzien van de verkoop van huurwoningen vindt inspreker niet geschikt (verkoop waar marktaandeel groter dan gemiddeld en > 23% is). Inspreker verzoekt dit per gemeente nader te bekijken.*
3. *De komende 4 jaar wordt ongeveer eenderde van de overtollige plancapaciteit gesaneerd. Er is onvoldoende rekening gehouden met de krimpontwikkeling vanaf 2024. Dit betekent extra krimpopgaven vanaf 2024. Inspreker dringt aan op een zorgvuldige en uitgebalanceerde toevoeging voor de korte termijn, met efficiënte inzet van de bestaande voorraad en het toepassen van nieuwe (woon)concepten.*
4. *De piek in de woningbehoefte kan ook opgevangen worden met tijdelijke woonconcepten, met een levensduur van bijvoorbeeld 20 jaar, die betaalbaar zijn.*
5. *Inspreker ziet verlenging van de levensduur van verouderde woningtypen, zoals portieketageflats zonder lift, als mogelijkheid om de huishoudenspiek op te vangen.*

6. *Additionele huishoudensontwikkeling als gevolg van economische en recreatieve vestigers en arbeidsmigranten biedt kansen maar hier mag geen voorschot op genomen worden. Tijdelijke voorzieningen kunnen hiervoor ingezet worden.*
7. *De structuurvisie gaat uit van de toevoeging van levensloopbestendige woningen. Inspreker constateert echter geen vraag naar dit type woningen in kleine kernen. Huishoudens verhuizen niet preventief. Oplossingen voor wonen met een zorgbehoefte dienen meer in de bestaande voorraad te worden gevonden.*
8. *Als gevolg van de extramuralisering ontstaan op korte termijn overschotten in bestaand intramuraal vastgoed. Het beeld is nog onvoldoende of deze capaciteit wordt afgebouwd en op welke termijn dit zorgvastgoed weer nodig is. Het in de toekomst toevoegen van intramurale capaciteit trekt dan woningen in een ontspannen markt leeg.*
9. *Inspreker verzoekt een begrippenlijst toe te voegen (seniorenwoning, verzorgd wonen, e.d.).*
10. *Inspreker geeft aan dat het goed is over een flexibele voorraad te beschikken die mee kan bewegen in verschillende huursegmenten, afhankelijk van de omstandigheden.*
11. *Verduurzaming van de bestaande voorraad is belangrijk, echter er dient aandacht te blijven voor de betaalbaarheid van het wonen.*
12. *Ten aanzien van leefbaarheid is het belangrijk om de gezamenlijke noemer hierin te vinden op lokaal niveau. Zie ook www.sociaalblijveninvesteren.nl. Faciliteren van eigen kracht is hierbij het belangrijkste uitgangspunt. Het faciliteren in eigen kracht zou in beginsel aan de orde zijn in kleine kernen met minder dan 1.000 woningen. De eigen kracht is juist vaak aanwezig in kleinen kernen. Dit zou dus beter per kern bekeken kunnen worden.*
13. *Kwaliteitsenvelop Weert: Verkoop zou niet zijn toegestaan in Altweerterheide, Swartbroek, Tengelroy, Leuken en Boshoven. De onderbouwing is onduidelijk. Inspreker verzoekt verkoop ook in deze wijken/kernen toe te staan. De optie om in Boshoven sloop/nieuwbouw te plegen wenst inspreker open te houden, ondanks dat hier geen directe sloopopgave is. Een nog op te stellen wijkvisie dient hierover meer duidelijkheid te geven.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen als hulpmiddel om tot de prioritering van plannen te kunnen komen. Het is aan de afzonderlijke gemeenten zelf om hier invulling aan te geven. Dit kan per gemeente worden aangevuld met lokaal beleid, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in lokale ruimtelijke structuurvisies. Op de onderscheiden punten kunnen we als volgt reageren.

1. In enkele van de 7 Midden-Limburgse gemeenten zijn heel recent prestatieafspraken overeengekomen. Gezien de voorbereidingstijd die hiervoor nodig was werd het niet realistisch geacht om direct opnieuw prestatieafspraken te kunnen aangaan. Dat is de reden dat de regio verwacht in 2016 te kunnen beschikken over nieuwe prestatieafspraken. Tijdens het bestuurlijk overleg met de corporaties op 15 januari 2014 hebben de corporaties aangegeven het voortouw te nemen voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken. Wij nodigen inspreker daarom van harte uit hier gevolg aan te geven.
2. De gemeenten hebben formeel geen invloed op de verkooplijst van corporaties. In een aantal gevallen worden woningen verkocht waarbij de desbetreffende gemeente er twijfels bij heeft of dit wel een goede keuze is. De gemeenten konden tot nu toe slechts kennisnemen van de verkooplijst. Invloed was er niet. Het gestelde in de structuurvisie heeft daarom ook een signaalfunctie. De gemeenten zijn verheugd met de handreiking van inspreker om in overleg te treden over de verkooplijst.
3. De structuurvisie omvat de periode 2014 t/m 2023. Dit is 10 jaar. In de eerste 4 jaar wordt 40% van de plancapaciteit geschrapt. Dit betekent dat in 2018 nog 60% van de overcapaciteit aanwezig is. In 2017 vindt integrale herijking plaats op basis van de dan geldende inzichten. Achtergrond is dat dan bijstelling kan plaatsvinden. Uitgangspunt blijft dat de totale overcapaciteit, rekening houdend met tussentijdse aanpassingen als gevolg van nieuwe inzichten, uiterlijk in 2023 is geschrapt. De stelling van inspreker dat er in 2024 een extra krimp-opgave komt kunnen wij daarom niet onderschrijven. Inspreker stelt dat de bestaande voorraad efficiënt ingezet moet worden. Het gaat in de structuurvisie juist om een effectieve toevoeging van woningen tot de huishoudenstop is bereikt. De bestaande voorraad is er en zal er (grotendeels) ook blijven. Wij staan open voor nieuwe (woon)concepten en nodigen inspreker uit met dergelijke plannen te komen.
4. Wij nodigen inspreker uit te komen met plannen voor tijdelijke woonconcepten met een levensduur van bijvoorbeeld 20 jaar, in het betaalbare segment. Verder zien wij ook mogelijkheden in bijvoorbeeld leegstaand vastgoed.

5. Verlenging van levensduur van bijvoorbeeld portieketageflats zonder lift is een mogelijkheid om de huishoudenspiek op te vangen. Dit betreft echter bestaande woningen die al in de bestaande woningvoorraad zitten. In feite wordt sloop dan uitgesteld. Tot de huishoudenspiek dienen echter nog woningen toegevoegd te worden. Verder merken wij op dat levensduurverlenging van bepaalde woningen goed overwogen moet worden, aangezien de levensduur, gezien de investeringen die gedaan moeten worden, dermate lang verlengd wordt dat het moeilijker wordt in te grijpen in de voorraad. De waarde van de woningen is dan dermate dat sloop niet opportuun is. Wij zijn van mening dat dit juist voorkomen dient te worden.
6. Wij zijn van mening dat voor nieuwkomers zowel permanente als tijdelijke woonconcepten ontwikkeld kunnen worden, afhankelijk van de vraag.
7. Gelet op de vergrijzing is het raadzaam om, datgeen dat nog toegevoegd wordt, zoveel mogelijk levensloopbestendig of althans aanpasbaar te bouwen. Het grootste deel van de woningvoorraad is er echter al en zal er blijven. Wij onderschrijven de stelling van inspreker dat wonen met een zorgbehoefte grotendeels in de bestaande voorraad opgevangen dient te worden.
8. Wij onderschrijven dat plannen van zorgaanbieders (in het algemeen) nog onduidelijk zijn. In sommige gemeenten is de transformatie echter al ver gevorderd. Het toevoegen van intramuraal vastgoed op termijn zal dan extra gevolgen hebben voor de woningmarkt. Echter naar verhouding zal het dan om een relatief beperkt deel van de woningvoorraad gaan, dat extra leegkomt. De afname van het aantal huishoudens zal dan naar verwachting een grotere impact hebben op het leegkomen in de bestaande voorraad. De maatregelen die dan genomen moeten worden om leegstand en verpaupering te voorkomen zullen dan veel verder reiken dan de thans voorgestelde maatregelen.
9. Een begrippenlijst wordt toegevoegd.
10. Ten aanzien van de wens om binnen de huurvoorraad over een flexibel bestand te beschikken, zodat snel ingespeeld kan worden op een gewijzigde behoefte, zijn wij van mening dat dit een onderwerp is dat door inspreker opgepakt dient te worden. Dit hoort ons inziens bij mogelijke maatregelen in de woningmarkt, waarmee ingespeeld kan worden op wijzigende wet- en regelgeving en omstandigheden.
11. De betaalbaarheid van het wonen dient inderdaad geborgd te worden. Echter we dienen hierbij uit te gaan van de totale woonlasten, niet alleen van de huur. De energiekosten zullen bij verduurzaming lager worden. Het is zaak om hierin het juiste evenwicht te zoeken.
12. In de structuurvisie wordt met het faciliteren van de eigen kracht in de kernen bedoeld, dat het minder vanzelfsprekend is dat in de kleine kernen nog diverse voorzieningen in stand kunnen worden gehouden, vanwege het gegeven dat dit een moeilijke opgave is. De leefbaarheid dient in de kleine kernen meer in relatie tot de sociale samenhang te worden gezien. Dat is wat in de structuurvisie wordt aangegeven.
13. Voor wat betreft de kwaliteitsenveloppen zijn alleen over die van Weert opmerkingen gemaakt. Ten aanzien van de verkoop in de door inspreker genoemde kernen en wijken staat in de kwaliteitsenvelop niet dat verkoop niet is toegestaan, maar er staat dat er terughoudend moet worden omgegaan met de verkoop van huurwoningen in deze kernen/wijken. Dit is gebaseerd op het relatief beperkte aandeel sociale huur in al deze kernen/wijken. Op basis van uitgewerkte woonvisies kan eventueel bijstelling hiervan plaatsvinden. Sloop en nieuwbouw zou altijd mogelijk moeten zijn, ook in Boshoven, waar de sociale huurwoningen weliswaar procentueel gezien minder aanwezig zijn. Echter de locaties met sociale huurwoningen zijn naar verhouding erg geclusterd tot bepaalde buurten. Dit wordt aangepast.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Er wordt een begrippenlijst toegevoegd, waarin de begrippen seniorenwoning, geclusterd verzorgd wonen, zorg aan huis/geschikt wonen en intramuraal ouderen worden toegelicht. Verder wordt in de kwaliteitsenvelop van Weert toegevoegd dat sloop/nieuwbouw in Boshoven ook wordt voorgestaan.

17. Zienswijze van Maessen Groep bv, de heer P.A.M. Broekhof RV, Postbus 74, 6040 AB Roermond, d.d. 19 augustus 2014, ingekomen 20 augustus 2014.

Inspreker geeft aan dat in de (regionale) structuurvisie een goede basis is gelegd voor de vraag die de provincie aan de gemeenten in het POL 2014 heeft gesteld om met nadere voorstellen te komen ten aanzien van de transformatie van de woningvoorraad en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Het betreft een regionale visie die lokaal verder uitgewerkt gaat worden.

De volgende kanttekeningen worden door inspreker geplaatst:

- 1. Uit de structuurvisie kan niet afgeleid worden wat de gevolgen zijn voor de bestemmingsplannen Sleydal in Heel en Krijtenberg in Beegden en de andere projecten die binnen Maasgouw nog moeten worden uitgevoerd.*
- 2. Paragraaf 1.2, Samenwerken aan Wonen, Zorg en Woonomgeving, pag. 7: met Maessen Groep als belanghebbende is geen overleg geweest.*
- 3. Paragraaf 1.3, Structuurvisie op basis van de Wro, pag. 8 e.v.: het is niet bekend op welke wijze de kwaliteitsenvelop voor Maasgouw is opgesteld en welke marktonderzoeken daaraan ten grondslag liggen. Een deugdelijke onderbouwing en motivering ontbreken en gaan niet verder dan een verwijzing naar de vergrijzende regio en de afname van het aantal huishoudens.*
- 4. Pag. 9, Nadere uitwerking per gemeente: belanghebbenden en gemeente Maasgouw treden pas met elkaar in onderhandeling nadat de doelstelling voor nieuwbouw door de raad is vastgesteld hetgeen mosterd na de maaltijd is. Er zijn tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken gemaakt die in een overeenkomst vastliggen en waaruit de verplichtingen van beide partijen voortvloeien. De genoemde instrumenten zijn voor ontwikkelaar een bedreiging voor wat betreft de continuïteit van de bedrijfsvoering. In de structuurvisie wordt op geen enkele wijze de consequenties van deze instrumenten toegelicht. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar financieel wordt gecompenseerd voor een eventueel te lijden verlies.*
- 5. Pag. 9, Procedure structuurvisie: Maessen Groep is niet in de gelegenheid geweest inspraak te doen.*
- 6. Pag. 10, Voorzienbaarheid: het is de vraag of de periode die bouwers en burgers krijgen om hun rechten te realiseren lang genoeg is. En moeten de tot een minimum te beperken financiële gevolgen voor de gemeenten gezien worden in het kader van de afkoop van overeenkomsten met stakeholders?*
- 7. Pag. 47 e.v., Ruimtelijk fijnmazig kader: de puntentelling is te globaal. Er moet meer differentiatie aangebracht worden omdat sommige onderdelen zwaarder wegen dan andere. Ontwikkelaars en bouwers hebben op basis van eerdere onderzoeken en marktgegevens overeenstemming met een gemeente bereikt en investeringen gepleegd en worden nu geconfronteerd met gedeeltelijk afgebouwde bestemmingsplannen. Wat is het standpunt van gemeenten inzake deels gerealiseerde projecten?*
- 8. Paragraaf 6.2, Communicatie en afspraken, pag. 64 e.v.: middels periodiek overleg en mogelijke afspraken op maat moeten de aangezette ontwikkelingen in Maasgouw tot een goed einde kunnen worden gebracht.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

- 1. Zoals inspreker al heeft opgemerkt betreft het een regionale visie die nog uitgewerkt wordt in een lokaal uitvoeringsprogramma. M.a.w. de consequenties voor alle concrete projecten worden nog door iedere gemeente afzonderlijk in kaart gebracht.*
- 2. Zowel ten aanzien van de drie stakeholdersbijeenkomsten als de lokale woontafels zijn een groot aantal partijen betrokken geweest. Het zou ondoenlijk zijn geweest om met alle mogelijke partners overleg te voeren; daarvoor is juist de lokale uitwerking bedoeld.*
- 3. Op pag. 21 en 52 wordt verantwoord op welke wijze het marktbeeld en daarmee de kwaliteitsenvelop tot stand is gekomen.*
- 4. Onderhandelingen kunnen pas worden opgestart nadat er een concreet besluit door de gemeenteraad is genomen. Ook dit is onderdeel van de lokale uitwerking waarbij de consequenties inzichtelijk worden.*
- 5. Zie de toelichting onder punt 2 waarbij nog wordt opgemerkt dat de voorliggende zienswijze juist onderdeel uitmaakt van de lopende inspraakprocedure.*
- 6. In hoofdstuk 5 is het toe te passen instrumentarium en de daarbij geldende termijnen uitgewerkt. De concrete invulling van deze periode gebeurt in de lokale uitwerking; op dit moment kan daarover dan ook geen oordeel worden gegeven. De financiële gevolgen omvatten meer dan alleen genoemde consequenties. Het betreft alle financiële implicaties waaronder ook de gevolgen van het saneren van woningbouwprojecten waarbij bijvoorbeeld gemeentelijke grondposities in het geding zijn.*
- 7. Er is naar gestreefd een helder en eenduidig ordeningsprincipe voor het beoordelen van de planvoorraad te ontwerpen. Dit principe helpt om plannen in een rangorde te plaatsen en is daarmee niet meer dan een hulpmiddel bij de sanering van de planvoorraad. Een verdere*

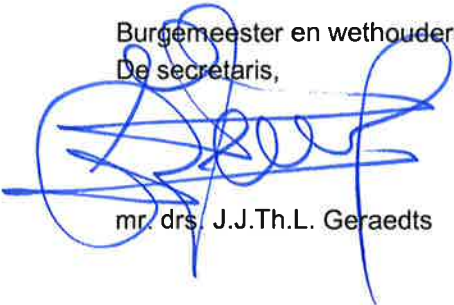
- differentiatie zou de na te streven doelstelling ondermijnen. Zoals reeds meerdere malen aangehaald worden afzonderlijke projecten in de lokale uitwerking aan de orde gesteld.
8. Deze stelling wordt onderschreven met de kanttekening dat met Krijtenberg Projectontwikkeling BV reeds periodiek overleg plaats vindt en dat dit wordt gecontinueerd.

Gelet op het bovenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

Roermond, 30 september 2014

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



mr. P.A.G. Cammaert