

Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost', uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024, alsmede uitwerking raadsbesluit planafbouw 2018-2019



Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost', uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024, alsmede uitwerking raadsbesluit planafbouw 2018-2019

I.

Bekendmaking

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat het in zijn vergadering d.d. 25 juni 2018 het Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (hierna ook: het uitvoeringsbeleid) heeft vastgesteld.

II.

Gebied

Het Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' ziet op het project Linne Zuidoost, waarvan het gebied is gelegen in het zuidoosten van Linne. Globaal gezien wordt het gebied als volgt begrensd: aan de zuidzijde door de Rijksweg N271, aan de oostzijde door bebouwing aan de Leppingtonstraat en bebouwing aan het Vonderen, aan de noordzijde door de Maasbrachterweg, de Parklaan en bebouwing aan de Majoor Huthstraat alsmede aan de westzijde door bebouwing aan de Connorstraat, bebouwing aan de Joierstraat en de Sportveldstraat.

III.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Met de vaststelling van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. De structuurvisie kan worden geraadpleegd op www.gemeentemaasgouw.nl en ligt voorts ter inzage in de informatieruimte van het (tijdelijke) gemeentehuis, Markt 36 te Maasbracht dan wel Kruisweg 32 te Maasbracht (op werkdagen, tijdens de openingstijden van het publiekscentrum, uitgezonderd gedurende de avondopenstelling). Daarbij is het college opgedragen de planvoorraad (het totaal aan onbenutte woningbouwplancapaciteit) zowel kwantitatief (de hoeveelheid woningen) alsook kwalitatief (de juiste categorie en typen woningen) in overeenstemming te brengen met deze structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat Maasgouw tot 2024 maximaal een behoefte heeft aan 430 nieuwe woningen, die aan de bestaande woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Maasgouw had op dat moment echter een planvoorraad van circa 1.100 woningen. Het in de structuurvisie vastgestelde beleid ziet op het terugbrengen van de onbenutte plancapaciteit in 2024 naar maximaal 430 woningen.

Bij de onbenutte plancapaciteit dient onderscheid te worden gemaakt tussen:

- a. harde plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit;
- b. zachte plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in gemeentelijke visies, (ontwikkel)overeenkomsten tussen de gemeente en een burger of rechtspersoon, en dergelijke, over een daarvoor nog vast te stellen bestemmingsplan of ander planologisch besluit.

Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt met zich dat, wat betreft de te schrappen harde plancapaciteit, bestemmingsplannen moeten worden herzien, waarbij de onbenutte woningbouwtitels worden wegbestemd. Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt wat betreft de te schrappen zachte plan-



capaciteit niet met zich dat bestemmingsplannen moeten worden herzien, aangezien die zachte capaciteit niet in een bestemmingsplan is verankerd.

IV.

Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Het college heeft vervolgens de lokale uitwerking van de structuurvisie vastgelegd in het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (uitvoeringsbeleid; bekend gemaakt d.d. 9 december 2015). Dit beleid beschrijft voor het geheel van de woningbouwlocaties, die tezamen de planvoorraad van circa 1.100 woningen vormen, per woningbouwplan voor Maasgouw of, en zo ja op welke wijze, de overtollige plancapaciteit terug moet worden gebracht alsmede of, en zo ja op welke manier, planaanpassing dient plaats te vinden, teneinde te bewerkstelligen dat voor de juiste doelgroep wordt gebouwd. Het uitvoeringsbeleid is bedoeld voor de periode 2015 tot en met 2017. In het uitvoeringsbeleid is aangegeven dat dit beleid daarna zal kunnen worden herijkt of heroverwogen.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden met harde plancapaciteit en waarvan is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, tot 15 januari 2018 de tijd gegeven een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de bouw van die aldus tot schrappen aangewezen woningen aan te vragen (zodat zij hun planologische bouwtitels nog kunnen verzilveren). Dit is aan deze eigenaren medegedeeld in een brief van 15 januari 2016. Daarbij is aangegeven dat, bij het uitblijven van een aanvraag om omgevingsvergunning, de woningbouwtitel(s) worden wegbestemd. Dit gebeurt door het in procedure te brengen bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018'.

Op basis van het uitvoeringsbeleid heeft het college de eigenaren van gronden met zachte plancapaciteit en waarvan is vastgesteld dat het (deels) schrappen daarvan vanuit het gemeentebestuur wenselijk wordt geacht, met hetzelfde doel aangeschreven. Echter, zoals hierboven aangegeven, hebben deze eigenaren (en ontwikkelaars) geen direct werkend bouwrecht in de vorm van een onherroepelijke bouwtitel (bestemmingsplan).

In het uitvoeringsbeleid is voor de locatie Linne Zuidoost op basis van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden bepaald dat met de harde plancapaciteit die hierin is voorzien (224 woningen), op basis van de regels en fasering die in het exploitatieplan Linne Zuidoost zijn beschreven (met gefaseerde uitvoering in de jaren 2015 t/m 2028), de realisatie van deze woonwijk ter hand kan worden genomen.

V.

Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' (nieuwe uitvoeringsbeleid) vastgesteld. Vanaf de dag na bekendmaking (zijnde 26 januari 2018) ligt het beleid ter inzage in de informatieruimte van het (tijdelijke) gemeentehuis, Markt 36 te Maasbracht dan wel Kruisweg 32 te Maasbracht (op werkdagen, tijdens de openingstijden van het publiekscentrum, uitgezonderd gedurende de avondopenstelling). Het beleid wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld en wel via www.gemeentemaasgouw.nl.

Per woningbouwplan is hierin opnieuw en nader, naar de situatie per december 2017 met een doorkijk tot en met 15 januari 2018, inzichtelijk gemaakt en afgewogen hoe (nadere) invulling gegeven wordt aan de structuurvisie uit 2014. Dit betreft een volkshuisvestelijke afweging, waarin overigens ook ruimtelijke criteria zijn meegenomen. In lijn met het uitvoeringsbeleid uit 2015 is opnieuw een indeling in de vier categorieën gemaakt: Ja, Ja mits, Nee of Nee tenzij. Per plan is de uitkomst van een motivering voorzien. Aan de opsomming zijn ook de plannen toegevoegd waarover in 2015 en 2016 een positieve bestuurlijke uitspraak is gedaan, maar die nog geen onderdeel waren van het beleid uit 2015.

De totale voorraad aan woningbouwplannen, zoals die in de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving van 18 december 2014 is opgenomen, wordt op basis van het uitvoeringsbeleid in het nieuwe uitvoeringsbeleid teruggebracht van 1.095 tot 707 woningen. Dat zijn nog altijd 277 woningen te veel, gezien de afspraak om 430 woningen als maximale capaciteit aan te houden. Echter, dit is een capaciteit die uiterlijk 31 december 2023 moet zijn gerealiseerd. Voor de huidige planperiode (2014 - 2017) was de inzet erop gericht om 40% van de overcapaciteit (265 woningen) binnen de planvoorraad te reduceren. Met een resultaat van 368 schrapbare woningen is dit gehaald. De opgave voor de tweede planperiode (2018 - 2023) is dan nog 60% reductie van de overcapaciteit.



Voor het woningbouwplan Linne Zuidoost is in het Beleid 2018-2019 het volgende vastgelegd:

“Uitvoeringsbeleid d.d. 2015 gaf aan dat conform exploitatieplan zou worden gerealiseerd. Echter, er is niet tot realisatie gekomen de afgelopen 2 jaren. Daarom wordt, met inachtneming van het toepasselijke wettelijke instrumentarium, bezien of tot planafbouw moet worden gekomen. Het college van burgemeester en wethouders voert deze nadere afweging uit.”

VI.

Bestemmingsplan Linne Zuidoost

De locatie Linne Zuidoost is, voor wat betreft het nog niet gerealiseerde deel, gelegen binnen het bestemmingsplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004). Het bestemmingsplan Linne Zuidoost voorzag aanvankelijk in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen, een sportvoorziening, dit alles met bijbehorende openbare ruimte. Inmiddels zijn 14 woningen alsmede de sportvoorziening en een gedeelte van de openbare ruimte gerealiseerd. Deze gerealiseerde onderdelen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Linne (NL.IMRO.1641.BPL027). De bestemmingsplannen zijn raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

VII.

1^e Herziening Exploitatieplan Linne Zuidoost

De locatie Linne Zuidoost is voorts gelegen binnen het exploitatieplan Linne Zuidoost. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 februari 2016 de 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) vastgesteld. Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) is gekoppeld aan onder meer het bestemmingsplan Linne Zuidoost (vastgesteld d.d. 21 januari 2011; NL.IMRO.1641.BPL004). In Bijlage 1 van het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost is het plangebied van het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) opgenomen.

Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) heeft, naast de functie van kostenverhaal bij particuliere exploitatie, ook tot doel regels te stellen bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Die regels gelden onder meer als toetsingsgrond voor aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) bevat onder meer regels over:

- a. fasering, waarbij het plangebied is ingedeeld naar deelgebieden die fasegewijs ontwikkeld kunnen worden. Voor elke fase geldt een startkalenderjaar. Het bouwrijp maken van gronden en de verlening van omgevingsvergunningen van bouwen in een bepaalde fase is gebonden aan dit startkalenderjaar.
- b. koppelingen. Er is sprake van twee koppelingsregelingen:
 1. Een omgevingsvergunning voor gronden in een deelgebied kan niet eerder worden verleend dan nadat de openbare ruimte van dat deelgebied bouwrijp is gemaakt.
 2. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied in fase 2 of een latere fase mag niet eerder plaatsvinden dan nadat voor ten minste 80% van het uitgeefbare gebied van de deelgebieden van de daaraan voorafgaande fase een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 1-B (gebied waarbinnen wadi's zijn voorzien) is voltooid.

VIII.

Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (d.d. 25 juni 2018)

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering d.d. 25 juni 2018 het Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (hierna ook: het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost) vastgesteld. Het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost vormt en bevat de nadere afweging van het college van burgemeester en wethouders, zoals die voortvloeit uit het raadsbesluit van 18 januari 2018 (zie hiervoor onder V. *Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024*).

De taakstelling van de gemeente, op grond van het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024', is dat ultimo 2023 277 woningbouwtitels dienen te worden geschrapt. Het uitblijven van initiatieven tot realisatie en aanvragen tot verlening van omgevingsvergunningen voor woningbouw in Linne Zuidoost in de periode 2016-2018 maakt dat het in 2015 geformuleerde beleid, inhoudende dat de bestaande plancapaciteit kan worden gehandhaafd, niet langer ongewijzigd kan worden voortgezet.



De wijziging van het uitvoeringsbeleid voorziet erin dat, indien in de komende periode niet tijdig de fasegewijze ontwikkeling tot stand zal komen, op dat moment de mogelijkheid bestaat het bestemmingsplan fasegewijs te wijzigen waarbij dan woningbouwtitels in nader aangegeven deelgebieden komen te vervallen. De uitwerking geschiedt in de vorm van een bestemmingsplanherziening en, daaraan verbonden, een herziening van het geldende exploitatieplan.

IX.

Herziening bestemmingsplan Linne Zuidoost

Het bestemmingsplan (NL.IMRO.1641.BPL004) wordt als volgt aangepast:

- Het aantal van de 14 reeds gerealiseerde woningen wordt in mindering gebracht op de 238 in het bestemmingsplan Linne Zuidoost opgenomen aantal woningen. Dit is in overeenstemming met de plancapaciteit van het bestemmingsplan Linne Zuidoost, zoals dat gold bij vaststelling op 21 januari 2011.
- Er vindt een aanpassing plaats van stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals:
 - a. in het bestemmingsplan worden deelgebieden aangeduid;
 - b. per deelgebied geldt een minimumaantal te bouwen woningen;
 - c. eisen ten aanzien van maximale omvang van woningen;
 - d. regels om verdichting van woningen te voorkomen.Het overzicht is opgenomen als Bijlage 2 in het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost.
- Er vindt een opname plaats van wijzigingsbevoegdheden tot het fasegewijs wegbestemmen van woningbouwtitels voor in het bestemmingsplan aan te wijzen deelgebieden, indien binnen een bepaalde fase onvoldoende woningen zijn gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een fasetermijn van steeds 2 jaar. Deze methode is in de tabel 'Fasegewijze toepassing wijzigingsbevoegdheid planafbouw Linne Zuidoost 2018' uitgewerkt en verduidelijkt. Deze tabel is opgenomen als Bijlage 3 in het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost.

X.

Herziening exploitatieplan Linne Zuidoost

De uitwerking van de mogelijkheid tot planafbouw voor Linne Zuidoost en de bovenstaande bestemmingsplanherziening zien voorts op een aanpassing van exploitatieplan (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG).

Het exploitatieplan (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) wordt als volgt aangepast:

- De bestaande faseringsregeling wordt aangepast. De gehanteerde volgorde in fasen/deelgebieden blijft gehandhaafd. De in de faseringstabel per fase/deelgebied opgenomen startkalenderjaren komen te vervallen.
- Deelgebied 4-A wordt uitgebreid met een gedeelte van deelgebied 3-A, vanwege stedenbouwkundige aspecten (zoals opgenomen in Bijlage 4 van het uitvoeringsbeleid).
- De exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt geactualiseerd.

De in het exploitatieplan opgenomen koppelingsregelingen worden niet gewijzigd. Dit betekent dat eerst voor 80% van het totale uitgeefbaar gebied van de deelgebieden van een fase onherroepelijke omgevingsvergunningen moeten zijn verleend, voordat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied van een volgende fase kan worden gestart. Voorts wordt geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend in een deelgebied, indien niet tevoren de openbare ruimte van dat deelgebied bouwrijp is gemaakt.

Hiermee wordt bereikt dat, indien in een hoog tempo zou worden gebouwd, in een volgende deelfase ook steeds kan worden gestart zonder dat op het startkalenderjaar van die vervolgfase moet worden gewacht. De volgorde, zoals opgenomen in de faseringsregeling en de koppelingsregelingen, blijft echter gehandhaafd teneinde de stedenbouwkundige structuur te handhaven en een gestructureerde ontwikkeling te borgen.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan voor het, al dan niet, vaststellen van een herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het onderhavige uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost kent derhalve het voorbehoud inzake de benodigde instemmingen van de gemeenteraad.

XI.

Ter inzage legging



Vanaf de dag na bekendmaking ligt het uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost ter inzage in de informatie-ruimte van het (tijdelijke) gemeentehuis, Markt 36 te Maasbracht dan wel Kruisweg 32 te Maasbracht (op werkdagen, tijdens de openingstijden van het publiekscentrum, uitgezonderd gedurende de avondopenstelling). Het beleid wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld en wel via www.gemeentemaasgouw.nl. Voor beantwoording van eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer E. Savelkoul (tel.: 0475 – 85 25 00).

XII.

Geen rechtsmiddelen

Het Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Tegen de vaststelling hiervan staan daarom geen rechtsmogelijkheden open.

Maasbracht, 5 juli 2018

Burgemeester en wethouders van Maasgouw