



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



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

#### *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](http://www.gemeentemaasgouw.nl) en ligt voorts ter inzage in de informatieruimte van het publiekscentrum van het (tijdelijke) gemeentehuis, 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:

1. harde plancapaciteit: het betreft de onbenutte bouwtitels die zijn opgenomen in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit;
2. 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 mee dat, wat betreft de te schrappen harde plancapaciteit, bestemmingsplannen moeten worden herzien, waarbij onbenutte woningbouwtitels worden weg bestemd. Toepassing van het structuurvisiebeleid brengt wat betreft de te schrappen zachte plancapaciteit niet met zich mee dat bestemmingsplannen moeten worden herzien, aangezien die zachte capaciteit niet in een bestemmingsplan is verankerd.

#### *Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg*

Het college heeft de lokale uitwerking van de structuurvisie vastgelegd in het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (uitvoeringsbeleid). Het uitvoeringsbeleid kan worden geraadpleegd op [www.gemeentemaasgouw.nl](http://www.gemeentemaasgouw.nl) en ligt voorts ter inzage in de informatieruimte van het publiekscentrum van het (tijdelijke) gemeentehuis, Kruisweg 32 te Maasbracht (op werkdagen, tijdens de openingstijden van het publiekscentrum, uitgezonderd gedurende de avondopenstelling). 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 weg bestemd. 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).

#### *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' (hierna: het nieuwe uitvoeringsbeleid) vastgesteld.

Per woningbouwplan is hierin opnieuw, naar de situatie van december 2017 met een doorkijk tot en met 15 januari 2018, inzichtelijk gemaakt en afgewogen hoe (verder) invulling wordt gegeven 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 voor de woningbouwplannen 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 teveel, 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 er op 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.

Het nieuwe uitvoeringsbeleid brengt met zich dat een aanzienlijk aantal bouwplannen met een harde plancapaciteit geschrapt zullen worden. Ook wordt aan een aanzienlijk aantal bouwplannen met een zachte plancapaciteit geen medewerking meer verleend.

Onder werking van het nieuwe uitvoeringsbeleid kunnen daarnaast maximaal 42 nieuwe initiatieven voor de korte termijn (voor de periode tot medio 2019) worden toegelaten. Deze initiatieven dienen aan het volgende toetsingskader te voldoen:

1. het toetsingskader, zoals neergelegd in de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving van 18 december 2014, waarop ook het gemeentelijk uitvoeringsbeleid van 2015 gebaseerd is;
2. de volgende aanvullende criteria:
  - a. de te ontwikkelen locatie dient ingevuld te worden met één woning en is geen onderdeel van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied dat invulling kan geven aan meer dan één woning;
  - b. de locatie dient gelegen te zijn op een inbreidingslocatie;
  - c. realisatie dient binnen de te stellen termijn plaats te vinden;
  - d. bouwplannen in locaties, die al onderdeel zijn van het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024', kunnen niet in aanmerking komen voor één van de maximaal 42 woningbouwcontingenten.

Hierbij wordt, met inachtneming van het hierna opgenomen overgangsrecht, het principe van volgorde van ontvangst gehanteerd (van het principeverzoek, omgevingsvergunningsaanvraag etc.). Bij overschrijding van de beschikbare 42 contingenten, als gevolg van meerdere ontvangen aanvragen op 1 dag, biedt loting uitkomst. Concreet betekent dit het volgende:

1. a. De schriftelijke principeverzoeken, die eind 2016 en in 2017 zijn ingediend, alsmede
- b. de schriftelijke principeverzoeken, waarvan behandeling / besluitvorming heeft plaatsgevonden op basis van het gewijzigde volkshuisvestelijke inzicht vanaf december 2016, zijn bij de gemeente bekend.



De aanvragers van deze verzoeken ontvangen kort na de inwerkingtreding van het nieuwe uitvoeringsbeleid van de gemeente een brief, waarin zij in de gelegenheid worden gesteld om uiterlijk 1 maart 2018 schriftelijk aan te geven of zij dat verzoek opnieuw wensen in te dienen, ter beoordeling aan de overgangsrechtelijke en de overige criteria. De gemeente gaat bij deze berichtgeving uit van de bij haar bekende schriftelijke informatie. Indien een belanghebbende van mening is dat, hoewel daarover geen persoonlijk schrijven van de gemeente is ontvangen, er sprake is van een eerder ingediend schriftelijk principeverzoek dat voldoet aan de gestelde overgangsrechtelijke en de overige criteria, kan deze zich tot uiterlijk 1 maart 2018 schriftelijk melden bij de gemeente onder overlegging van schriftelijke bewijsstukken.

2. Nieuwe bouwinitiatieven die niet vallen onder het onder 1 genoemde overgangsrecht, waarvoor na bekendmaking van het nieuwe uitvoeringsbeleid een schriftelijk principeverzoek of aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning wordt ingediend, worden in volgorde van binnenkomst behandeld, dit met inachtneming van het gestelde maximum van 42 bouwtitels.

Het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Tegen de vaststelling hiervan staan daarom geen rechtsmogelijkheden open. Vanaf de dag na bekendmaking ligt het beleid ter inzage in de informatieruimte van het (tijdelijke) gemeentehuis, 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](http://www.gemeentemaasgouw.nl). Er volgt voorts een communicatietraject met de initiatiefnemers van de woningbouwplannen, opgenomen in dit nieuwe uitvoeringsbeleid. Voor eventuele tussentijdse vragen kunt u contact opnemen met de heer B. Tonglet, M. Geurts of E. Savelkoul (tel.: 0475 – 85 25 00).

Maasbracht, 25 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Maasgouw