



PROVINCIAAL BLAD
JAARGANG: 2014
NR.: 109

Officiële naam regeling:	Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'
Citeertitel:	Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'
Naam ingetrokken regeling:	Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (PB 2013/58)
Besloten door:	Gedeputeerde Staten
Onderwerp:	Woningbouwplannen in Zuid-Limburg
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:	Artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht
Datum inwerkingtreding:	de dag waarop de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking treedt
Looptijd regeling:	van onbepaald tot
Verantwoordelijk cluster:	cluster Wonen en Leefomgeving

Gedeputeerde Staten van Limburg

maken ter voldoening aan het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht bekend dat zij in hun vergadering van 9 december 2014 hebben vastgesteld:

Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'

Toelichting

Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Met name in Zuid-Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte al ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van ruimtelijke plannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat. Verdere groei van die planvoorraad is overbodig, zeker als het plannen zou betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat, zoals nieuwbouw buiten de huidige kernen, in woningsegmenten waar nu al een overschot sprake is. De door Provinciale Staten op 12 december 2014 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 (Paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg) zet een rem op het vaststellen van ruimtelijke plannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Meer van hetzelfde is overbodig. In plaats daarvan kunnen bestaande plannen beter worden verdund en verbeterd. Dit vereist wel dat de kraan voor nieuwe plannen vrijwel wordt dichtgedraaid. Dichtdraaien gebeurt met de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening maakt alleen onderscheid tussen plannen voor woningbouw op grond van de juridische status, niet op grond van inhoud of locatie. Dat laatste gebeurt in de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Die bevat de uitzondering voor plannen die wel toelaatbaar zijn.

Een expliciete uitzondering is opgenomen in de aanhef onder D, omdat bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg het toevoegen van één woning niet relevant genoeg geacht wordt om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Tijdens de werkingsduur van de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg mogen ruimtelijke plannen voor nieuwe woningen alleen worden vastgesteld, als deze voldoen aan de hieronder genoemde criteria.

Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- A. het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of
- B. het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of
- C. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Omgevingsverordening, of
- D. het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt.

Artikel 1	<i>Toelichting</i>
<p>1.a De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.</p> <p>1.b Deze eis is niet van toepassing indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het een herstructureringsproject betreft, waarbij de sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd al in een eerdere fase plaatsgevonden heeft; - er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte). 	<p><i>Hierdoor neemt de bestaande woningvoorraad per saldo niet toe.</i></p> <p><i>De sloop vindt plaats bij voorkeur op de locatie zelf en daarmee dus voorafgaand aan de planrealisatie. Als dat niet mogelijk of wenselijk is dan kan de sloop elders plaatsvinden (bij voorkeur in resp. de kern, de gemeente of de regio). Als de sloopverplichting niet wordt gerealiseerd binnen de eigen gemeente moet in een bestuurlijke overeenkomst – onherroepelijk – worden vastgelegd dat sloop elders plaatsvindt. De gemeente moet kunnen aantonen dat aan deze eis is voldaan, bijvoorbeeld doordat de sloopverplichting is geregeld of al is uitgevoerd voordat de ruimtelijke planprocedure wordt opgestart. Een andere mogelijkheid is het opnemen in de planregels van een voorwaardelijke bestemming, waardoor pas van de bestemming gebruikt kan worden gemaakt als de sloop is geregeld c.q. uitgevoerd.</i></p> <p><i>Als sloop geldt: het (doen) afbreken en verwijderen van de bouwwerken, (erf)verharding, putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen ten dienste van de woning, inclusief het afvoeren van puin en afval en het egaliseren van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen, alsmede het, voor zover wettelijk verplicht, wegnemen van bodemverontreiniging. Let op: de sloopvergunning (onderdeel omgevingsvergunning) moet dezelfde eisen bevatten!</i></p>

2. (Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk, regionaal of provinciaal sloopfonds)	<i>Indien er een sloopfonds kan worden gerealiseerd, wordt een bijdrage aan dit fonds in plaats van fysieke sloop een optie.</i>
Artikel 2 Aan ten minste 4 van de onderstaande 6 criteria moet zijn voldaan:	
1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.	<i>Inbreiding wordt hierbij gezien als het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Definitie van 'uitbreiding': fysieke uitbreiding, dus niet afhankelijk/op basis van de contour; het is ook een uitbreidingslocatie als deze aansluit aan bestaand bebouwd gebied. Buiten de rode contour geldt alles als uitbreiding.</i>
2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.	<i>Dat het plan bijdraagt aan versterking van woonmilieus kan bijvoorbeeld worden aangetoond door gebruik te maken van de in 2014 opgestelde Woonmilieukaart en Visie op de Woonmilieus Zuid-Limburg. Het is de woonregio zelf die bepaalt of aan dit criterium is voldaan.</i>
3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.	<i>Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door gebruik te maken van de in 2014 opgestelde Woonmilieukaart en Visie op de Woonmilieus Zuid-Limburg. Het is de woonregio zelf die bepaalt of aan dit criterium is voldaan.</i>
4. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.	<i>Bij ontbreken van een regionale woningbouwprogrammering kan niet aan dit criterium worden voldaan. Alleen een cijfermatige opgave geldt niet als woningbouwprogrammering.</i>
5. Het plan betreft één of meer van de volgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).	<i>Voor de genoemde situaties geldt dat het plan deel uitmaakt van een lokale opwaardering, revitalisering of het oplossen van een lokaal leefbaarheidsvraagstuk. Algemeen gesteld gaat dit om stads- en dorpsvernieuwing met een bredere scope dan alleen renovatie en/of herbestemming van één pand. Als herstructurering geldt een gebiedsproject met sloop, herinrichting en herbestemming.</i> <i>Onder b. vallen alle vormen van 'verbouwen binnen de schil', renovaties e.d., gekoppeld aan herinrichting en/of herbestemming van het gebouw.</i>
6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.	<i>Het schrappen van plancapaciteit vindt plaats binnen de eigen gemeente of – als dat niet mogelijk of wenselijk is – elders, mits dit onherroepelijk in een bestuurlijke overeenkomst is vastgelegd.</i>

Artikel 3

Projecten van strategisch belang:

- A2 en Belvédère (Maastricht)
- Zitterd Revisited (Sittard)
- Maankwartier (Heerlen)

Deze projecten zijn specifiek genoemd in Kompas voor Samenwerking Zuid-Limburg.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag waarop de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking treedt.

Gedeputeerde Staten voornoemd
drs. Th.J.F.M. Bovens, voorzitter

mr. A.C.J.M. de Kroon, secretaris

Uitgegeven, 11 december 2014

De secretaris,

mr. A.C.J.M. de Kroon