PROVINCIAAL BLAD VAN LIMBURG 2013/58

Officiële naam regeling:	Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg
Citeertitel:	Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg
Naam ingetrokken regeling:	n.v.t.
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:	5 juli 2013
Looptijd regeling:	onbepaald
Verantwoordelijke afdeling:	cluster Wonen en Leefomgeving

Bekendmaking beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg

maken bekend dat zij op 2 juli 2013 hebben vastgesteld:

ARTIKEL I

Beleidsregel ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’

Inhoud:

Toelichting

Beleidsregel ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’
bijlage I : Woonmilieus
bijlage II : Woningmarktonderzoeken

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 bestemmingplannen 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 van een overschot sprake is.

De door Provinciale Staten op 21 juni vastgestelde verordening Wonen Zuid-Limburg zet een rem op het vaststellen van bestemmingsplannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Meer van hetzelfde is overbodig. In plaats daarvan kunnen bestaande plannen beter worden verdund en verbeterd. Dit verreist wel dat de kraan voor nieuwe plannen vrijwel wordt dichtgedraaid. Dichtdraaien gebeurt met de verordening..
De verordening 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 beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. Die bevat de uitzondering voor plannen die ook in de tussentijd wel toelaatbaar zijn. Dat wil zeggen dat tijdens de werkingsduur van de verordening Wonen Zuid-Limburg bestemmingsplannen voor de functie wonen kunnen worden vastgesteld, als deze voldoen aan de hieronder genoemde criteria.

Beleidsregel ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’

De verordening 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 verordening.

Artikel 1	*Toelichting*
1.a De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan. 1.b Deze eis is niet van toepassing indien: - het een herstructureringsproject betreft, waarbij de sloop 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.	*Hierdoor neemt de bestaande woningvoorraad per saldo niet toe.* *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 bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Een andere mogelijkheid is het opnemen in de planregels van een voorwaardelijke bestemming, waardoor pas van de bestemming gebruik kan worden gemaakt als de sloop is geregeld c.q. uitgevoerd.* *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!*
2. (Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds)	*Indien er een sloopfonds kan worden gerealiseerd, wordt een bijdrage aan dit fonds in plaats van fysieke sloop een optie.*

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.	*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.*
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.	*Dat het plan bijdraagt aan versterking van woonmilieus kan o.a. worden aangetoond door gebruik te maken van regionale criteria volgens de in de bijlage I opgenomen bronnen. Hierbij is aansluiting gezocht bij bestaande criteria die door de gemeenten / regio's zelf worden gehanteerd. Als deze criteria ontbreken kan hiervoor een onafhankelijk advies worden gebruikt van bijvoorbeeld de Kwaliteitscommissie Limburg.* *Het is de woonregio zelf die bepaalt of aan dit criterium is voldaan.*
3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.	*Dit kan o.a. worden aangetoond door gebruik te maken van regionale woningmarktonderzoeken volgens de in de bijlage II opgenomen bronnen. Hierbij is aansluiting gezocht bij bestaande regionale woningmarktonderzoeken die door de gemeenten / regio's zelf worden gehanteerd, dit ter voorkoming van visieverschillen en ongewenste afwijkingen van bestaand beleid. Het is de woonregio zelf die bepaalt of aan dit criterium is voldaan.*
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.	*Bij ontbreken van een regionale woningbouwprogrammering kan niet aan dit criterium worden voldaan. Alleen een cijfermatige opgave geldt niet als woningbouwprogrammering.*
5. Het plan betreft een 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).	*Voor de genoemde situaties geldt dat het plan deel uitmaakt van een lokale opwaardering, revitalisering of het oplossen van een lokaal leefbaarheidvraagstuk. 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.* *Onder b. vallen alle vormen van 'verbouwen binnen de schil', renovaties e.d., gekoppeld aan herinrichting en/of herbestemming van het gebouw.*
6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.	*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.*

Artikel 3	
Projecten van strategisch belang: – A2 en Belvedère (Maastricht) – Zitterd Revisited (Sittard) – Maankwartier (Heerlen)	*Deze projecten zijn specifiek genoemd in Kompas voor Samenwerking Zuid-Limburg.*

Bijlage I **Woonmilieus**, zoals beschreven door woonregio's / gemeenten

Regio:	***Gemeente***	***Woonmilieus:***	***Bron:***
Westelijke Mijnstreek	*Beek* *Schinnen* *Sittard-Geleen* *Stein*	*1. Centrumstedelijk* *2. Stedelijk* *3. Suburbaan* *4. Dorps* *5. Landelijk*	*Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 2008*
Parkstad Limburg	*Brunssum* *Heerlen* *Landgraaf* *Kerkrade* *Onderbanken* *Voerendaal* *Simpelveld* *Nuth*	*1. Centrumstedelijk* *2. Stedelijk* *3. Suburbaan* *4. Dorps* *5. Landelijk*	*Kiezen voor Parkstad, bijlage gebiedsprofielen 2012*
Maastricht Mergelland	*Eijsden-Margraten* *Gulpen-Wittem* *Maastricht* *Meerssen* *Vaals* *Valkenburg aan de Geul*	*1. Centrumstedelijk* *2. Buitencentrum* *3. Groenstedelijk* *4. Centrumdorps* *5. Landelijk*	*Regionaal woonbeeld Maastricht en Mergelland 2010*

Bronnen:
Westelijke Mijnstreek → Bron: Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek, in werking getreden op 1 september 2011:

- *Sittard-Geleen, kaart op pag. 29, incl. toelichting op pag. 28.*
- *Stein, kaart op pag. 33, incl. toelichting op pag. 32.*
- *Beek, kaart op pag. 37, incl. toelichting op pag. 36.*
- *Schinnen, kaart op pag. 41, incl. toelichting op pag. 40*

Parkstad Limburg → Bron: Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg (2009), incl. de aanvulling Nuth (2012) / tevens ook gebruik maken van de geactualiseerde envelop 2012-2020:

- *Brunssum, kaart op pag. 42, incl. toelichting op pag. 43 t/m 53.*
- *Heerlen, kaart op pag. 54, incl. toelichting op pag. 55 t/m 67.*
- *Landgraaf, kaart op pag. 68, incl. toelichting op pag. 69 t/m 83.*
- *Kerkrade, kaart op pag. 84, incl. toelichting op pag. 85 t/m 96.*
- *Onderbanken, kaart op pag. 98, incl. toelichting op pag. 99 t/m 103.*
- *Voerendaal, kaart op pag. 104, incl. toelichting op pag. 105 t/m 111.*
- *Simpelveld, kaart op pag. 112, incl. toelichting op pag. 113 t/m 119.*
- *Nuth, kaart op pag. 20 (van de aanvulling), incl. toelichting op pag. 21 t/m 31 (van de aanvulling).*

Maastricht Mergelland → Geen regionale ontwikkelingskaart beschikbaar.

- *Maastricht, bron: Structuurvisie Maastricht 2030, deel II (2012), p. 44 t/m 52.*
- *Gulpen-Wittem, bron: Intergemeenteljike Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012), deel I beleid: p. 79-80 en 85-86 en deel II toelichting: p. 29.*
- *Valkenburg aan de Geul, bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012), deel I beleid: p. 79-80 en 89 t/m 91 en deel II toelichting: p. 29.*
- *Vaals, bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012), deel I beleid: p. 79-80 en 87 en deel II toelichting: p. 29.*
- *Meerssen, bron: Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen (2012) / Structuurvisie voor de kernen (jaartal onbekend)*
- *Eijsden-Margraten, geen document beschikbaar.*

Bijlage II **Woningmarktonderzoeken** per regio

Bronnen:

- *Westelijke Mijnstreek → Bron: Woononderzoek 2009.*
  Deel I – Resultaten op regio- en woonmilieuniveau (14 oktober 2009).
  Deel II – Resultaten op gemeente- en kernniveau (31 december 2009).
- *Parkstad Limburg → Bron: 'Regionale Woonstrategie 2012-2020: Kiezen voor Parkstad' (december 2012)*
- *Maastricht Mergelland → Bron: Woningmarktverkenning regio Maastricht en Mergelland 2010.*

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op 5 juli 2013

ARTIKEL III

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg …

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

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

Uitgegeven, 4 juli 2013

De secretaris,

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