

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 11 juli 2022

Onderwerp: vaststellen notitie evaluatie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Als bijlage bij deze raadsnota treft u aan de notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul 2022'. Deze notitie bevat de evaluatie van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) en geeft op basis van de conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 4 van deze notitie aan hoe we als gemeente met dit thema willen omgaan in de nieuw op te stellen Omgevingsvisie die uiterlijk eind 2024 gereed moet zijn en waarom we in de tussenliggende periode (tot de vaststelling van de Omgevingsvisie en de intrekking van de Intergemeentelijke Structuurvisie uit 2012) de module (solitaire) woningbouw van het GKM buiten toepassing willen verklaren c.q. willen intrekken.

De huidige GKM regeling is complex en daardoor lastig uitvoerbaar en arbeidsintensief voor degenen die ermee moeten werken. Ook leidt het uiteindelijke resultaat vaker tot vragen vanuit de gemeenteraad en is het resultaat niet voor iedereen (direct omwonenden, raadsleden, belangenorganisaties) naar tevredenheid. Met name ook omdat de opzet/ doel van het GKM en de verschillen tussen de modules niet voor iedereen even duidelijk zijn. Door de opzet van de huidige regeling en de behoorlijke kosten die daarmee voor de initiatiefnemer zijn gemoeid, kan deze ook een 'afschrikkend' effect hebben zodat bepaalde (wenselijke) initiatieven in onze gemeente niet landen omdat er te veel compenserende maatregelen (fysiek en of financieel) worden verbonden aan de medewerking aan dergelijk initiatief. Door al deze zaken moeten we concluderen dat de huidige regeling niet meer actueel is en niet past binnen de 'ja, mits'- en de dereguleringsgedachte van de Omgevingswet. Er is een nieuw tijdperk aangebroken. We gaan (en zijn al hard op weg) naar een beoordeling van 'nee tenzij' naar 'ja mits'. Hierbij hoort ook een actuele regeling voor wat betreft eventuele kwaliteitsbijdragen die voldoet aan de eisen en doelen van de Omgevingswet, maar ook zeker aan de wensen en verwachtingen van onze inwoners, ondernemers en toekomstige initiatiefnemers binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarnaast dient een dergelijke regeling uitnodigend te zijn en stimulerend te werken zodat deze bijdraagt aan het behalen van de opgaven en ambities zoals deze op dit moment gelden op basis van sectoraal beleid (o.a. lokale woonvisie en Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen) en vast komen te liggen in de Omgevingsvisie.

Daarom stellen we voor om:

- De Notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul 2022' vast te stellen en conform de aanbevelingen in hoofdstuk 4 van deze notitie de huidige regeling anders vorm te gaan geven en op te nemen in de Omgevingsvisie voor de gemeente Valkenburg aan de Geul;
- De bestaande GKM regeling voor wat betreft de module '(solitaire) woningen' (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul) niet langer van toepassing te verklaren c.q. in te trekken voor woningbouwplannen die passen binnen de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Zie paragraaf 1.2 van de bijgevoegde notitie.

3. Relatie met bestaand beleid

De evaluatie van het GKM en de besluitvorming daarover door uw raad dient als input voor het verder uitwerken van de Omgevingsvisie. Daarnaast doen we een voorstel aan uw raad om in de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingsvisie (vermoedelijk eind 2023/ begin 2024, maar we hebben op basis van wettelijke termijnen de tijd tot eind 2024) de module (solitaire) woningen van het GKM niet meer van toepassing te verklaren op woningbouwplannen die passen binnen Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' die uw raad heeft vastgesteld in december 2019. Hieronder wordt dit laatste punt nader toegelicht

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Op dit moment werken we met de GKM regeling uit Hoofdstuk 4 van de Intergemeentelijke Structuurvisie. Deze is o.a. van toepassing op initiatieven voor woningbouw die we graag willen stimuleren gezien de opgave waar we op dit moment voor staan. Als we woningbouw willen toestaan op onbebouwde percelen (al dan niet in gemeentelijk eigendom) binnen of aan de randen van woonkernen (zoals bijvoorbeeld in Schin op Geul aan de Mauritiussingel (omgeving sportvelden), Houthem (omgeving Pastoor Ribberghstraat), Berg en Terblijt (omgeving Groenrijk/ rotonde) of IJzeren in de omgeving Kruisstraat/ Kapelstraat of Sibbe (omgeving Hemelrijkstraat/Bergstraat) of vergelijkbare plannen op vergelijkbare locaties die we nu nog niet kunnen voorzien, dan is het (GKM) hierop van toepassing. Het GKM gebied is het gebied buiten de voormalige rode contouren om de verschillende kernen (zie het overzichtskaartje in paragraaf 1.1 van bijgevoegde notitie).

Als sprake is van een perceel dat valt binnen het GKM gebied is naast een goede landschappelijke inpassing een financiële bijdrage van toepassing van €160,-per m²/perceeloppervlak bij grondgebonden woningen en €195,-per m²/perceeloppervlak bij gestapelde woningen (appartementen). Een woningbouwplan is door de hoogte van deze forse financiële bijdrage economisch gezien veelal niet haalbaar, zeker niet gezien de belangrijkste opgave die we hebben tot het realiseren van voldoende betaalbare woningen en gerelateerd aan de huidige hoge bouwkosten en de kosten die gerelateerd zijn aan duurzaamheidseisen. Op basis van de lokale woonvisie gelden dit soort locaties (aan de randen van of binnen bebouwingkernen, die liggen in het GKM gebied) als potentieel interessant om te voorzien in de opgave waar we voor staan. Het gaat dan met name om het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, te voorzien in huisvesting voor starters of huisvesting van maatschappelijke doelgroepen (zowel in permanente als in tijdelijke vorm) en het leveren van een bijdrage aan het behoud van de leefbaarheid in de verschillende kernen. Los van de overige uitdagingen waar we voor staan in de zin van het vinden van geschikte locaties, het vinden van geschikte partijen voor realisatie, participatie met de omgeving, doorlopen van vergunningprocedures en eventueel daaropvolgende procedure van bezwaar en beroep, moeten we op de eerste plaats een oplossing zoeken voor de extra (financiële) belemmering die wordt opgeworpen door het van toepassing zijn van het GKM.

Deze oplossing is het niet meer van toepassing verklaren of intrekken van de module 'nieuwe (solitaire) woningen' (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul) mits sprake is van woningbouwplannen die passen binnen de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. De koppeling met deze

laatstgenoemde beleidsregel is belangrijk om te borgen dat op de locaties waar het GKM niet langer van toepassing is de juiste woningen worden gebouwd die voorzien in de juiste behoefte en een maatschappelijke meerwaarde hebben.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Financiën

N.v.t.

9. Communicatie

Het besluit tot niet langer van toepassing verklaren c.q. intrekken van het GKM op de juiste woningbouwplannen wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

- De Notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul 2022' vast te stellen en conform de aanbevelingen in hoofdstuk 4 van deze notitie de huidige regeling anders vorm te gaan geven en op te nemen in de Omgevingsvisie voor de gemeente Valkenburg aan de Geul;
- De bestaande GKM regeling voor wat betreft de module '(solitaire) woningen' (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul) niet langer van toepassing te verklaren c.q. in te trekken voor woningbouwplannen die passen binnen de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

11. Bijlagen

1. Notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul 2022'.
2. Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 7 juni 2022

Gehoord de raadscommissie Algemene Zaken en Middelen de dato 6 juli 2022;

B e s l u i t :

- De Notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul 2022' vast te stellen en conform de aanbevelingen in hoofdstuk 4 van deze notitie de huidige regeling anders vorm te gaan geven en op te nemen in de Omgevingsvisie voor de gemeente Valkenburg aan de Geul;
- De bestaande GKM-regeling voor wat betreft de module '(solitaire) woningen' (zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul) niet langer van toepassing te verklaren c.q. in te trekken voor woningbouwplannen die passen binnen de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 juli 2022.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter