

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Afwegingskader woninglocaties en woningbouwinitiatieven.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	06 februari 2017

1. Aanleiding

Op 9 maart 2016 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Regio Noord Limburg vast. Één van de actiepunten van de regionale structuurvisie is de vaststelling van een afwegingskader voor de woningbouwlocaties, als instrument voor de gemeente om te komen tot een gedragen herprogrammeringsvoorstel in de 1e helft van 2017.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Realisatie van de doelstelling tot het schrappen van de regionaal afgesproken aantallen woningbouwlocaties.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente realiseert samen met de regiogemeenten de regionaal gemaakte afspraken en participeert bestuurlijk en ambtelijk in het regio-overleg.

4. Toelichting

In een aantal ambtelijke overleggen van de Regionale Werkgroep Wonen is een afwegingskader tot stand gekomen, op basis waarvan de gemeente bouwinitiatieven en woningbouwlocaties kan prioriteren. In het Bestuurlijk Overleg Wonen is de afspraak gemaakt, dat de regiogemeenten dit kader zullen gebruiken voor de weging van bouwlocaties en bouwinitiatieven. Om dit kader bij het beleid te kunnen toepassen is vaststelling van het afwegingskader door uw college nodig. Uit de weging komt een volgorde van haalbaarheid en wenselijkheid van realisatie van initiatieven en bouwlocaties. Deze manier van weging kan de gemeente helpen ook in het kader van het traject van voorzienbaarheid de keuze te maken voor de juiste locaties en bouwplannen.

Het kader dat regionaal ambtelijk is opgesteld is geaccordeerd in het Bestuurlijk Overleg Wonen. Regionaal is ook afgesproken, dat elke gemeente daaraan verder haar eigen plaatselijke inkleuring kan geven en accenten kan leggen en eventueel afwegingscriteria toevoegen. Om te beoordelen of dit nodig is hebben we ambtelijk een aantal plannen en locaties volgens het afwegingskader beoordeeld. We hebben tevens gekeken, naar beleidsuitgangspunten die we in bestemmingsplannen en overig beleid hebben vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het principe van inbreiding gaat voor uitbreiding, herbestemmen gaat voor nieuwbouw, levensloopbestendigheid en cultureel erfgoed en monumenten hebben voorrang bij niet cultureel erfgoed. Daarnaast hebben we bekeken hoe we de puntentelling kunnen toepassen om de verschillen tussen de plannen goed in beeld te krijgen.

De conclusie van een proeftoetsing van een aantal locaties is, dat het voorstelde toetsingskader ons

kan helpen keuzes te maken, maar er ook aan kan bijdragen om initiatiefnemers te bewegen hun plannen aan te passen aan doelen die de gemeente stelt. Extra duurzaamheid in bouwplannen, levensloopbestendigheid en de huisvesting van jongeren zijn hiervan een voorbeeld. Daarom stel ik voor het afwegingskader vast te stellen. Ik adviseer daarnaast het kader als vastgesteld beleid bekend te maken. Hiermee maakt de gemeente de wijze van afweging van bouwinitiatieven en bouwlocaties voor initiatiefnemers en eigenaren transparant en wordt de keuze tussen bouwinitiatieven en woningbouwlocaties objectiever.

Het voorstestelde kader is bijgevoegd, in gele arcering is de voorgestelde plaatselijke inkleuring aan aanvulling aangegeven.

5. Toekomstvisie

Duurzame woon-en werkgemeente

Het instrument moet leiden tot een nieuwbouwprogramma dat vraaggericht, duurzaam en levensloopbestendig is

Samenwerkende gemeente

De structuurvisie is tot stand gekomen in samenwerking tussen de 8 regiogemeenten en de provincie Limburg, waarbij de stakeholders op de woningmarkt, zorginstellingen, makelaars en projectontwikkelaars zijn betrokken. Het afwegingskader is een actiepoint uit de structuurvisie en het resultaat van samenwerking tussen de regiogemeenten en de provincie.

6. Integrale afstemming

Niet van toepassing.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Het vastgestelde afwegingskader bekend te maken als beleid (website, gemeentebblad).

- b. Financieel

Niet van toepassing

- c. Juridisch

Als het kader als beleid is bekend gemaakt, kan de gemeente dit gebruiken bij motivering van de afweging van bouwinitiatieven en woningbouwlocaties. Vaststelling van beleid is vormvrij. Indien bij de uitwerking van het herprogrammeringsvoorstel blijkt dat het beoordelingskader op punten bijstelling of

uitwerking behoeft, heeft uw college hiervoor de bevoegdheid.

d. Collegeprogramma

Het afwegingskader kan door de plaatselijke accenten bijdragen aan de doel

e. Risico's

Het risico bestaat dat er ook locaties of bouwinitiatieven zijn of komen, waar der afweging leidt tot een negatief eindoordeel maar waar dit eindoordeel onder politieke of maatschappelijke druk komt te staan. Dit kan gebeuren indien partijen zich wenden tot de raadsleden of fracties om hun belangen via die weg te bereiken. Indien uw college het afwegingskader consequent toepast is het afbreukrisico beperkt. Het is ook mogelijk dat de beoordeling volgens het afwegingskader andere resultaten geeft dan door de gemeente gewenst. Afwijking van de beoordeling volgens het afwegingskader zal dan nader gemotiveerd moeten worden om precedentwerking te voorkomen.

7. Voorstel / advies

Het afwegingskader vast te stellen en bekend maken als vastgesteld beleid.