



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Aanpassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 – afschaffen financiële bijdragen module 7 "Nieuwe (solitaire) woningen"

KORTE SAMENVATTING

In het kader van de landelijke woningbouw opgave en de gemeentelijke ambitie is gevraagd om de financiële bijdrage op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 te bekijken. Door de toegenomen kosten staan woningbouwexploitaties onder druk. Het afschaffen van de GKM-bijdrage kan helpen om deze exploitaties financiële ruimte te geven. Uw raad wordt in dit voorstel gevraagd om de GKM-bijdrage bij de module 7 "Nieuwe (solitaire) woningbouw" af te schaffen.

TOELICHTING

AANLEIDING

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 17 december 2013 het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (hierna: GKM) als facet-structuurvisie vastgesteld. Dit GKM is een doorvertaling van het Provinciale Limburgse Kwaliteitsmenu (hierna: LKM). Het LKM bestaat niet meer, gemeenten hebben dit overgenomen in hun eigen regelgeving. In Eijsden-Margraten dus in het GKM. Gemeenten zijn inmiddels zelf verantwoordelijk voor de naleving van dit GKM. Ook mogen zij zelf aanpassingen doorvoeren. Hiervoor hoeft geen akkoord meer te worden gevraagd bij de provincie. Uiteraard mag het GKM niet in strijd zijn met hogere (provinciale) regelgeving.

Het GKM is van toepassing als er een nieuwe ontwikkeling is buiten de rode contour. Bij elke nieuwe ontwikkeling is op grond van de ontwikkelmodules altijd een basis landschappelijke inpassing met groen vereist (dus via een groen/landschappelijke inpassingsplan). Naast deze groeninpassing kan er nog een extra compensatie nodig zijn. Dit is opgenomen in bijlage 3 van het GKM. De afgelopen jaren is steeds conform deze compensatieregeling gehandeld. Overigens heeft de gemeenteraad in de raadsvergadering van 11 juli 2017 het GKM deels aangepast. Dit ter verduidelijking van module 7 "Nieuwe (solitaire) woningen." Voor de volledigheid wordt verwezen naar dit raadsvoorstel (zie bijlage 1) en het aangepast GKM-beleid van 11 juli 2017 (zie bijlage 2).

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 13 december 2022 zijn de exploitaties van woningbouwlocaties toegelicht. Door de toegenomen kosten (voor materialen, verduurzamingseisen, bouwkosten, onderzoeken etc.) komen deze verder onder druk te staan. Bij het bouwen buiten de rode contour zorgt de GKM bijdrage van € 100,- per m2 bouwvlak (bij woningen) en € 125,- per m2 uitgeefbaar b.v.o. (bij appartementen) voor nog een extra kostenpost.

Als gemeente hebben we in deze twee mogelijkheden om te sturen: inkomsten verhogen (grondprijzen), dan wel kosten verlagen. Wat het eerste betreft krijgt uw raad nadere informatie in het kader van de exploitaties van Oost-Maerland dan wel Mheer. Kosten verlagen kan worden gerealiseerd door het schrappen van de financiële bijdrage in het GKM. Voor de plannen in Oost-Maerland en Mheer zou dit een significante kostenverlaging betekenen.

Dit speelt overigens in meerdere (buur)gemeenten en is daarom dan ook besproken in regionaal verband. De raden van de gemeenten Valkenburg en Gulpen-Wittem hebben inmiddels de financiële GKM-bijdrage bij nieuwe woningen buiten de rode contour geschrapt.

In het kader van de landelijke woningbouw opgaven en de ambitie van de gemeente voor het bouwen van nieuwe woningen - op sommige plaatsen mogelijk ook buiten de rode contour – is het dus mogelijk om te zorgen voor een kostenverlaging door de financiële bijdrage bij module 7 “Nieuwe (solitaire) woningen” (hierna: module 7) te schrappen. En daarmee passende woningbouw mogelijk verder te stimuleren. Dit in lijn met de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021.” Overigens steeds met oog voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe plannen.

Het GKM is door de gemeenteraad vastgesteld. Wijzigingen dienen ook aan uw raad te worden voorgelegd. In dit voorstel wordt nader ingegaan op de (financiële)gevolgen naar aanleiding van de voorgestelde wijziging – het afschaffen van de financiële GKM bijdrage in module 7 – zoals opgenomen in het bijgevoegde raadsvoorstel.

MOTIVERING

Ruimtelijke afweging bij nieuwe ontwikkelingen

Bij een nieuw initiatief – binnen of buiten de rode contour - wordt altijd eerst een ruimtelijk afweging gemaakt. Dat wil zeggen: het is niet zo dat als een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en een (financiële) bijdrage wordt gedaan een ontwikkeling per definitie kan plaatsvinden. Een nieuw initiatief wordt getoetst aan de geldende regelgeving en beleidskaders. Eén van deze kaders is het GKM (zie bijlage 2). Als een initiatief past binnen deze regels en kaders en er kan worden gezorgd voor een goed woon- en leefklimaat dan kan een ruimtelijke procedure worden opgestart om het bestemmingsplan te wijzigen of via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Als er dan wordt gebouwd buiten de rode contour, dan is het GKM van toepassing en gelden de compensatie voorwaarden.

Kortom, een financiële bijdrage is nooit de motivatie voor het instemmen bij een nieuwe ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit staat altijd voorop.

Bij deze ruimtelijke afweging handelen we overigens al geruime tijd in de geest van de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding nu voorzien op 1 januari 2024), met de ja mits-beoordeling, in plaats van nee, tenzij.

Gemeentelijke Kwaliteitsfonds – financiële bijdragen GKM

Op grond van module 7 is naast de basis landschappelijke inpassing groen dus ook € 100,- per m2 bouwvlak (bij woningen) dan wel € 125,- uitgeefbaar b.v.o. (bij appartementen) vereist. Overigens kan in relatie tot bijvoorbeeld sloop van bestaand opstallen ook weer reductie op de bijdrage of geen bijdrage nodig zijn.

De financiële bijdrage wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (hierna: GKM-fonds). Vanuit dit GKM-fonds worden ontwikkelingen ter verbetering van het buitengebied gefinancierd (zie hoofdstuk 4 van het GKM, bijlage 2).

Zoals aangegeven is in de huidige module 7 een bijdrage opgenomen voor woningbouw.

Dit is de huidige module 7: van het GKM:

Module 7: Nieuwe (solitaire) woningen (vanaf d.d. 11 juli 2017)

Woningbouw - solitair	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m2 bouwvlak	€ 100,-
Appartementen	m2 uitgeefbaar b.v.o.	€ 125,-

Alle plannen voor woningbouw zijn steeds conform deze module 7 beoordeeld. De financiële bijdrage komt dus in het GKM-fonds en wordt ingezet voor ontwikkelingen ter verbetering van het buitengebied.

Ter informatie: vanaf de inwerkingtreding van het GKM in 2013 tot op heden zijn er vijf plannen geweest dit naast de landschappelijk basisinpassing met groen ook een financiële bijdrage hebben moeten storten in het GKM-fonds. Dit waren twee plannen in het kader van woningbouw, namelijk:

- Herkenrade ong. St. Geertruid (2015) (realiseren van 1 woning), voor € 13.500,-
- Bovenstraat 21 Noorbeek (2023) (realiseren van 10 huurwoningen), voor € 19.300,-

Dit voor een totaal van € 32.800,- vanuit de module 7 aan financiële bijdrage in het GKM-fonds.

Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar de beantwoording van de art. 36 vragen van december 2022, hierin zijn alle plannen die een financiële GKM-bijdrage hebben gestort tot en met december 2022 opgenomen (zie bijlage 3). Bovenstraat 21 Noorbeek (maart 2023) is dus van daarna.

Lopende procedure Bredeweg ong. Banholt

Verder wordt vermeld dat voor de realisatie van de nieuwe woningen aan de Bredeweg ong. in Banholt (het bestemmingsplan Bredeweg ong. Banholt is nog niet ter vaststelling aan de raad aangeboden) ook een financiële bijdrage is vereist van € 89.800,- op grond van module 7. Concreet betekent het dat als de wijziging van module 7 door de raad wordt vastgesteld, er geen financiële bijdrage meer nodig is voor de ontwikkeling aan de Bredeweg ong. in Banholt, enkel nog de landschappelijke inpassing.

Nieuwe toekomstige woningbouwlocaties

Dit betekent dus ook dat voor particuliere plannen (zoals woningbouw aan de Slakweg in Gronsveld, dat gedeeltelijk buiten de rode contour ligt) en de gemeentelijke plannen voor woningbouw zoals Oost-Maarland en Mheer geen financiële bijdrage meer wordt gevraagd.

Overige modules in het GKM

In dit voorstel wordt enkel voorgesteld om de financiële bijdrage in module 7 te schrappen. De overige modules worden niet aangepast. Hiervoor blijft dezelfde compensatie/bijdrage van toepassing. Zie hiervoor nogmaals het geldende GKM-beleid (zie bijlage 2).

Naar aanleiding van bovenstaande wordt voorgesteld om module 7 als volgt aan te passen (aanpassing van bijlage 3 van het GKM):

Voorstel nieuwe invulling module 7:

Module 7: Nieuwe (solitaire) woningen

Woningbouw - solitair	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m2 bouwvlak	€ 0,-
Appartementen	m2 uitgeefbaar b.v.o.	€ 0,-

Daarnaast een tekstuele aanpassing (toevoeging dat geen financiële kwaliteitsbijdrage meer hoeft te worden geleverd) van module 7 in het GKM beleid op pagina 10 en 11. Het voorgestelde aangepaste GKM-beleid is bijgevoegd (zie bijlage 4).

Conclusie

Door het afschaffen van de financiële bijdrage in module 7 worden de kosten voor woningbouw buiten de rode contour verlaagd. Er zal echter steeds voor iedere ontwikkeling buiten de rode contour een landschappelijke inpassing met groen (dus een groen/landschappelijk inpassingsplan) worden gevraagd en de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Adviesbesluit

Het aangepaste Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 - kenmerk d.d. 11 juli 2023, met als wijziging het afschaffen van de financiële bijdragen in module 7 "Nieuwe (solitaire) woningbouw", vast te stellen.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het GKM is door uw raad vastgesteld. In hoofdstuk 2 van het GKM is aangegeven dat bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen o.a. wordt gekeken naar de ruimtelijke aspecten van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan Eijsden-Margraten en de Strategische Visie Eijsden-Margraten. Deze beleidsdocumenten zijn – ook in samenhang met bijvoorbeeld provinciaal beleid – een leidraad bij de beoordeling van een mogelijke ontwikkeling. De aanpassingen van het GKM doen hieraan geen afbreuk.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Voor deze aanpassing heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden. In deze gaat het om een door vertaalde provinciale regeling naar een gemeentelijke regelgeving (structuurvisie) en de aanpassing hiervan. Dit naar aanleiding van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

FINANCIËLE ASPECTEN

Er wordt geen geld gevraagd in dit voorstel. Wel is het zo dat als de wijziging van module 7 door uw raad wordt vastgesteld, nieuwe ontwikkelingen met woningbouw buiten de rode contour enkel nog landschappelijk worden ingepast. Er volgt dan dus geen financiële bijdrage meer in het GKM-fonds. Dit geldt voor zowel particuliere als voor gemeentelijke initiatieven. Zie hiervoor de bovengenoemde voorbeelden Bredeweg ong. Banholt, Slakweg Gronsveld, Oost-Maarland en Mheer.

UITVOERING EN EVALUATIE

Als de wijziging is vastgesteld wordt het GKM aangepast. Dit wordt ook doorgevoerd op www.ruimtelijkplannen.nl. Alle nieuwe initiatieven worden op grond van het aangepast GKM-beleid d.d. 11 juli 2023 getoetst en beoordeeld. Bij de evaluatie van het GKM in relatie tot de woningbouw plannen kan (indien gewenst) jaarlijkse e.e.a. worden geëvalueerd.

Het college van Eijsden-Margraten

De Gemeentesecretaris, De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Mr. A.P. Krijnen



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

Het aangepaste Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 - kenmerk d.d. 11 juli 2023, met als wijziging het afschaffen van de financiële bijdragen in module 7 "Nieuwe (solitaire) woningbouw", vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 juli 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

Mr. A.P. Krijnen