

Vergadering van de gemeenteraad van 26 november 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-001021

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: -

## ONDERWERP

Vaststellen van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

De programmaliijn Wonen maakt deel uit van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML). Van dit samenwerkingsverband maken de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert deel uit. Voor diverse programmaliijnen is door GOML aangegeven dat er een concreet en bestuurlijk gedragen perspectief geformuleerd dient te worden. Voor wat betreft het wonen is dat gebeurd middels een structuurvisie voor de periode 2014 tot en met 2017, met een doorkijk naar de periode 2018 tot en met 2023. In 2018 vindt een integrale herijking plaats en wordt voor de periode 2018 tot en met 2023 een nieuwe structuurvisie opgesteld.

Nadat in 2012 de Bestuursopdracht door het bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg is vastgesteld heeft de aanbesteding plaatsgevonden. Uiteindelijk is in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2013 opdracht gegeven aan Croonen/Companen om de structuurvisie op te stellen. Gedurende de totstandkoming hebben interactieve bijeenkomsten plaatsgevonden, te weten een kick-off, woontafels per gemeente en stakeholdersbijeenkomsten. Met de corporaties en marktpartijen hebben daarnaast afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden. Het traject is bestuurlijk begeleid door het Bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg. Hieraan nemen de portefeuillehouders Wonen van de 7 gemeenten deel. De voorzitter van dit overleg is gedeputeerde Koppe.

### PROBLEEMSTELLING

#### **Wat is er aan de hand?**

Midden-Limburg kenmerkt zich door grote verschillen. Op hoofdlijnen komt het neer op een agrarisch gebied met veel woningen in het buitengebied in het westen, de Maas en Maasplassen met het wonen georiënteerd op het water en de natuurgebieden in het oosten waar het wonen meer in/nabij de kernen plaatsvindt en minder in het buitengebied. Er is sprake van een urbanisatietrend, de steden/centrumkernen lijken aan aantrekkingskracht te winnen.

Wat betreft de demografische ontwikkelingen doen zich ook verschillen voor. Een aantal gemeenten krimpt al in bevolkingsomvang of gaat dat het komend decennium doen. Een aantal groeit nog langere tijd door. Belangrijker nog voor de resterende woningbehoefte is de huishoudenspiek. Het moment daarvan verschilt sterk. In Maasgouw en Roerdalen wordt deze piek in 2018-2020 verwacht, in Roermond pas in 2040. De huishoudenspieken in Echt-Susteren (2023), Leudal (2027), Weert (2027) en Nederweert (2031) liggen daar tussen in.

In de zorg doen zich vier belangrijke verschuivingen voor: van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen met zorg aan huis, van centrale regie naar meer regie op lokaal niveau, van toenemende zorgbehoefte zonder een toename van de middelen, van formele zorg naar steeds meer informele zorg. Aanbiedende partijen trekken zich meer terug naar sec de eigen rol.

Ten aanzien van de woonomgeving is een aantal bevindingen geconstateerd. Met name zuid- en oostwaarts staan voorzieningen nu al onder druk. De directe nabijheid van zorgvoorzieningen wordt steeds belangrijker. De kwetsbaarheid van kleine kernen neemt toe. De gemeenten zetten in

op ontmoeten. De leefbaarheid wordt steeds minder bepaald door het voorzieningenniveau en vaker door het zelforganiserend vermogen van mensen.

Overigens geeft de titel van de structuurvisie mogelijk een vertekend beeld. Bij de start van de opstelling is het de bedoeling geweest op het terrein van wonen en zorg meer richting te geven dan nu in de visie is opgenomen. Met name op het gebied van wonen en zorg werd verwacht dat uitspraken konden worden gedaan over scheiden van wonen en zorg en de consequenties daarvan voor het bestaande vastgoed en de te ontwikkelen plannen. De betrokken partijen zijn echter nog niet zover dat dit mogelijk is. Verder heeft de gemeente over het zorgvastgoed (intramurale zorg) geen zeggenschap. Het aspect zorg blijft daardoor beperkt tot een aantal constatering en aanbevelingen. Het aspect woonomgeving blijft beperkt tot een inventarisatie van een aantal voorzieningen en algemene bevindingen over de ontwikkeling van deze voorzieningen. Het ingezette traject Transitieatlas voorzieningen vindt thans plaats. Dit is een verkenning rondom voorzieningen waaruit eventueel beleid kan voortvloeien.

## **OPLOSSINGSRICHTINGEN**

### **Structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening**

De structuurvisie wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit teruggebracht dient te worden van ca. 10.800 woningen tot ca. 5.800 woningen.

### **De uitdagingen**

De regio staat voor een aantal uitdagingen:

- beweging krijgen in de vastgoedmarkt
- actief op zoek gaan naar transformatiemogelijkheden
- het reduceren van de plancapaciteit
- afweging/keuze waar en welke nieuwbouw nog dient te worden gerealiseerd
- het in stand houden van de leefbaarheid

### **Ambities**

De ambities zijn in een aantal speerpunten geformuleerd, te weten:

- goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein
- reduceren/aanpassen van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten
- kansen creëren voor nieuwkomers
- transformatieopgave in zorgvastgoed is aanwezig, de uitwerking is ongewis
- de zorg voor kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities
- de transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming
- transformaties afstemmen met ingrepen op publiek domein
- sturen op kwaliteit
- kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid?
- bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner, ten aanzien van het langer zelfstandig (moeten) blijven wonen

### **Afwegingskader**

In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen om de plannen te ordenen. De kwantitatieve resterende opgave van de gehele regio wordt allereerst gelijkmatig verdeeld over de gemeenten, naar rato van het aantal huishoudens. Dit komt neer op een groei van 4,2% tot en met 2023. Elke gemeente wordt hiermee, binnen haar totale bouwmogelijkheden, de mogelijkheid geboden om te (laten) bouwen in elke kern, waarbij wel een maximum wordt aangegeven. De gemeenten Nederweert en Roermond mogen meer bouwen dan dit maximum, omdat de behoefte daar hoger ligt dan het regionale gemiddelde. De overige gemeenten krijgen meer bouwmogelijkheden dan de groei van het aantal huishoudens aangeeft, maar moeten de komende 4 jaar aantonen dat hun ambitie gerealiseerd kan worden. Tegelijkertijd ligt er een opgave in het terugdringen van de plancapaciteit. Integrale heroverweging vindt plaats in 2018, mede op basis van de dan geldende prognoses en de daadwerkelijke planrealisaties.

De gemeenten Nederweert en Roermond geven hiermee de andere gemeenten de komende jaren ruimte om meer te bouwen dan op basis van de berekende eigen woningbehoefte nodig is. Hierdoor krijgen deze overige gemeenten meer ruimte en tijd om hun overtollige planvoorraad af

te bouwen. Deze extra woningbouwmogelijkheden gaan niet ten koste van de woningbouwmogelijkheden in Nederweert en Roermond, omdat zij de geplande woningbouw tot het niveau van de berekende behoefte evengoed mogen realiseren.

Afgesproken wordt dat de gemeenten de komende 4 jaar minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afbouwen. Concreet gaat het om de volgende aantallen voor de periode 2014 tot en met 2017:

- Echt-Susteren -130
- Leudal -370
- Maasgouw -265
- Nederweert -120
- Roerdalen -140
- Roermond - 10
- Weert -455

De ordening gaat verder in stappen. Stap 1 is een kwantitatief kader, gecombineerd met een ruimtelijk grofmazig kader. Hiertoe is de regio in woonzones ingedeeld, te weten Stedelijk gebied Weert-Nederweert, Platteland west, Maasvallei, Woon-Werkvallei en Platteland oost. In stap 2, het ruimtelijk fijnmazig kader, worden de plannen geordend op basis van een aantal criteria. Stap 3 betreft de kwaliteitsenveloppen. Op basis van kwalitatieve criteria worden plannen geordend. Verder kunnen de gemeenten op basis van eigen beleid ook ordenen. Dit alles te samen vormt een sturingsmechanisme om plannen binnen de behoefte van een kern of wijk tegen elkaar af te wegen zodat duidelijk wordt welke plannen uiteindelijk af zullen vallen.

### **Instrumenten**

In de structuurvisie zijn instrumenten opgenomen die sturing geven aan de woningbouwplanning. Het betreft de Omgevingswet, het intrekken van omgevingsvergunningen, reductie en aanpassen van de plancapaciteit door het aanpassen van nieuwe of bestaande bestemmingsplannen, ontbinding van privaatrechtelijke overeenkomsten, anticiperen op provinciaal Transitiefonds, beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties, handhaving permanente bewoning recreatiewoningen, niches, beperken nieuwe woningen buitengebied en tot slot monitoring en evaluatie. Een aantal instrumenten wordt lokaal opgepakt, een aantal wordt regionaal opgepakt.

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

De inspraakprocedure van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) heeft onlangs plaatsgevonden. De vaststelling wordt later dit jaar of begin volgend jaar voorzien. In het ontwerp POL2014 wordt er van uitgegaan dat op regionaal niveau sectoraal beleid in de vorm van visies wordt opgesteld. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is de eerste visie, die in dat kader is opgesteld. Na de vaststelling van het POL2014 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt door de 7 gemeenten in de regio Midden-Limburg een bestuursafpraak hierover met de provincie aangegaan. De provincie gaat er van uit dat het vaststellen van een Verordening Wonen voor Midden-Limburg daarmee niet aan de orde is. Voor Zuid-Limburg is een dergelijke verordening wel van toepassing. Een van de belangrijkste vast te leggen afspraken is de sanering in aantallen en de kwalitatieve bijstelling van de (potentiële) voorraad aan woningbouwplannen. Het nakomen van deze afspraken door de betreffende gemeenten zal in het kader van het POL2014 vastgelegd worden via een zogenaamde 'voorzorgverordening', die de provincie via het instrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening kan inzetten als gemeenten de afspraken niet nakomen.

### **Lokale paragraaf**

In de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 is onder andere beleid opgenomen ten aanzien van 'Wonen'. We willen de planvoorraad afstemmen op de behoefte. Verder zetten we in op specifieke woonmilieus (stedelijk wonen, landelijk wonen en wonen aan het water) en wijkvernieuwing. Vastgelegd is dat we uitgaan van de realisatie van 500 woningen voor de periode 2014 tot en met 2017 en van nog eens 700 woningen in de periode 2018 tot en met 2025. In totaal zijn dit 1.200 woningen. De huishoudenspiek in Weert doet zich met de huidige inzichten naar verwachting rond 2027 voor.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg gaat uit van een groei van 360 woningen voor de periode 2014 tot en met 2017 en 540 woningen in de periode 2018 tot en met

2023. In totaal zijn dit 900 woningen. Dit zijn minder woningen dan waarvan is uitgegaan in de Structuurvisie Weert 2025, echter:

- Het einde van de periodes is niet gelijk (2023 versus 2025). Hierdoor ontstaan verschillen.
- Het aantal huishoudens in Weert zal na 2023 nog groeien, zo laten de huidige prognoses zien. De huishoudenspiek in Weert doet zich naar verwachting rond 2027 voor.
- Het maximaal aantal toe te voegen woningen in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg is gebaseerd op de E,til prognose uit 2013, terwijl we in de Structuurvisie Weert 2025 nog uitgegaan zijn van het gemiddelde van prognoses van CBS, Primos en E,til uit 2012 (1.200 woningen). Het gemiddelde van deze drie prognoses komt thans overigens uit op circa 1.000 woningen.
- De feitelijke ontwikkelingen laten een ander beeld zien (zie verder). Mensen verhuizen steeds vaker naar kernen/steden met voorzieningen.

Weert kan zich houden aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en in het coalitieakkoord. In de periode 2014 tot en met 2017 kan de kernvoorraad aan plannen voor 500 woningen ongewijzigd gerealiseerd worden. Wanneer het lukt om dit aantal te realiseren kan dit gevolgen hebben voor de omvang van de planvoorraad vanaf 2018. Afhankelijk van de dan geldende inzichten (prognoses) wordt het aantal toe te voegen woningen bepaald voor de opvolgende periode (2018 t/m 2021). Deze vierjaarlijkse cyclus wordt daarna voortgezet. De uitgangspunten van de grondexploitaties zijn gebaseerd op een groei met 1.200 woningen. In de jaarrekening 2013 is rekening gehouden met een tegenvallende groei van het aantal woningen middels het treffen van een risicovoorziening.

De opgave in het terugdringen van de planvoorraad hoeft ten opzichte van de Structuurvisie Weert 2025 niet bijgesteld te worden. Binnen de vastgestelde kaders (schrappen van indirecte bouwmogelijkheden en verminderen van het maximum aantal woningen op een aantal locaties) zal de taakstelling, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg gerealiseerd kunnen worden. Bij de integrale herijking in 2018 dienen opnieuw keuzes te worden gemaakt op basis van de nieuwste inzichten.

Het geboorteoverschot is de laatste jaren weliswaar negatief, Weert heeft de laatste jaren echter een positief binnenlands- en buitenland migratiesaldo weten te realiseren en met name afgelopen jaar en dit jaar inwoners aan zich weten te binden. De bevolkingsgroei dit jaar is + 184 inwoners (tot en met juli 2014). Een aantrekkende huizenmarkt is verder van invloed op de ontwikkelingen. Het aantal verkochte woningen in Weert in 2014 tot nu toe is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Ook worden naar verhouding meer duurdere woningen (> € 250.000,-) verkocht en blijft de druk op de (sociale) huurwoningvoorraad onverminderd groot. Dit zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningbehoefte en tot uitdrukking zullen komen in toekomstige prognoses.

Momenteel zijn ca. 95 nieuwbouwwoningen in aanbouw, dit jaar zijn tot nu toe ca. 30 woningen opgeleverd. De nieuwbouw heeft nog een impuls nodig. Momenteel staan verscheidene nieuwbouwprojecten met woningen te koop. De start bouw zal afhankelijk zijn van gerealiseerde verkooppercentages.

We spannen ons samen met onze partners in om de kernvoorraad van 500 woningen in de periode 2014 t/m 2017 ook daadwerkelijk te realiseren. Dit is enerzijds mede afhankelijk van een verder herstel van de woningmarkt en anderzijds is het belangrijk om in te zetten op meer huurwoningen. Daar blijft een grote behoefte aan.

De Structuurvisie vervangt de 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014', zoals vastgesteld op 15 december 2010. Verder kan de nota 'Weerterkwartier, visie en draaiboek wonen, welzijn, zorg', zoals vastgesteld op 17 maart 2005 worden ingetrokken, aangezien alle in deze nota opgenomen projecten zijn gerealiseerd.

## **COMMUNICATIE**

De ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg heeft met ingang van 26 juni 2014 gedurende 8 weken, dat wil zeggen tot en met 20 augustus 2014, ter inzage gelegen. Vanwege de vakantieperiode is de inspraaktermijn 8 weken geweest in plaats van 6 weken. Verder

is op 23 juli 2014 een reminder van de terinzagelegging gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de actuele bekendmakingen op de website van de gemeente.

Er zijn 17 zienswijzen ingediend, waarvan 16 bij de gemeente Weert. Elke gemeente heeft meerdere zienswijzen ontvangen, al verschilt het aantal per gemeente. Het bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg heeft op 10 september 2014 het Eindverslag inspraak vastgesteld. Wij hebben op 23 september 2014 het Eindverslag inspraak vastgesteld. De zienswijzen hebben geleid tot een beperkt aantal aanpassingen. Tegen de vastgestelde Structuurvisie staat geen beroep open.

## **EVALUATIE**

### **Uitvoeringsprogramma**

Uw gemeenteraad stelt de structuurvisie vast, wij voeren de structuurvisie uit. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd aan uw raad aan de hand van een monitorings- en voortgangsverslag.

Afgesproken is dat de gemeenten na vaststelling van de structuurvisie het afwegingsmechanisme lokaal toepassen op de planvoorraad. Hierbij hoort ook het aangaan van overleg met marktpartijen waarmee contractuele verplichtingen zijn aangegaan voor plannen die niet gerealiseerd worden. In Weert betreft dit overigens slechts een zeer beperkt aantal. Regelmatig vindt regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats om de doelen uit de structuurvisie te bereiken. Ook nemen de gemeenten actief deel aan netwerken van corporaties, zorgaanbieders, makelaars en projectaanbieders. Regionaal worden afspraken op maat gemaakt met de corporaties en eventuele andere partners. Het streven is om uiterlijk in 2016 te komen tot regionale prestatieafspraken met de 7 in de regio actieve corporaties. Gezamenlijk wordt ook bewustwording rondom het langer zelfstandig wonen en het energetisch verbeteren van de woning bij eigenaar-bewoners nagestreefd.

In de jaarlijkse monitoring wordt verder ingegaan op onder andere de ontwikkeling van de woningvoorraad, de bevolking en het aantal huishoudens, de leegstand (meer grip erop krijgen), particuliere huur in het buitengebied, tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet, handhaving permanente bewoning recreatiewoningen, huisvesting arbeidsmigranten (short-, mid- en longstay), woningsplitsingen en voortgang afbouw planvoorraad.

## **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

>

## **VOORSTEL COLLEGE**

- a. De 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014' in te trekken.
- b. De nota 'Weerterkwartier, visie en draaiboek Wonen, Welzijn, Zorg' in te trekken.
- c. De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vast te stellen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2014;

b e s l u i t :

- a. De 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014' in te trekken.
- b. De nota 'Weerterkwartier, visie en draaiboek Wonen, Welzijn, Zorg' in te trekken.
- c. De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans