Programma 8: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing

Het programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing omvat voor de gemeente Gulpen-Wittem de volgende taakvelden:

- Ruimtelijke ordening
- Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)
- Wonen en bouwen

Programma samenvatting

In dit programma staat het voorzien in de woningbehoefte van burgers en de inrichting van het grondgebied in onze gemeente centraal. Daarbij sturen wij op een aantrekkelijk, veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig woon- en leefklimaat van een goede ruimtelijke kwaliteit én kwalitatieve huisvesting voor onze burgers. Daar waar in programma 2 (wegen) en programma 5 (groen) de kwalitatieve inrichting van de gemeentelijke eigendommen (ofwel kapitaalgoederen) centraal staat, gaat het in dit programma veel meer om de beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit van eigendommen van onze burgers en bedrijven. De Omgevingswet biedt het wettelijk kader voor dit taakveld. Hoewel de Omgevingswet meerdere programma's raakt, is het begrotingstechnisch onder het programma 8 ondergebracht.

Daar waar we in de voornoemde programma's dan ook de rol van beheerder van de openbare ruimte hebben, zijn we in dit programma (nog) vooral kaderstellend / handhavend als vergunningverlener of als handhaver, waarbij bestemmings-/omgevingsplannen en (omgevings)visie op ruimtelijke kwaliteit en wettelijke kaders onze belangrijkste hulpmiddelen zijn. Deze rolinvulling gaat fundamenteel wijzigen. Met de komst van de omgevingswet worden wij meer en meer facilitator. De facilitator die zijn informatievoorziening naar de burgers op orde moet hebben, zodat de burgers hun rol in de toekomst kunnen pakken.

Ruimtelijke Ordening

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er veel verandert in de wijze waarop we vergunningsaanvragen en meldingen moeten afhandelen. Er is een nieuw landelijk loket (DSO) voor het indienen van aanvragen, processen verlopen anders, we worden bevoegd gezag voor nieuwe taken, we gaan van 26 wetten naar 1 wet, lokale systemen zijn veranderd etc. Kortom: we zijn anders moeten gaan werken dan voorheen. Onze werkwijze ten aanzien van vergunningverlening is hierop aangepast Zo werken we momenteel met een casemanager voor complexe aanvragen en gaan we naar integraal en samenhangend werken. Hiervoor zijn n op de werkvloer een aantal nieuwe overleggen en samenwerkingsvormen geïntroduceerd (intaketafel/omgevingstafel). Ook moeten we meer en meer gaan samenwerken met onze ketenpartners en andere gemeentelijke disciplines om tot weloverwogen besluiten te komen. Tevens wordt het zaakgericht en digitaal werken versterkt. Al met al een behoorlijke verandering die op ons af is gekomen. De grootste verandering van de Omgevingswet zit hem naast de cultuurverandering vooral in de digitalisering. De Omgevingswet is daarom bovenal een digitaliseringswet. Naast de verandering in de vergunningverleningsprocessen gaat de Omgevingswet ook een verandering te weeg brengen rondom de ruimtelijke planvormen. Het omgevingsplan zal straks alle regels omvatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en vervangt de huidige bestemmingsplannen en de lokale verordeningen die regels bevatten over de fysieke leefomgeving. Gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet is de Wet kwaliteitsborging (Wkb) voor het bouwen ingevoerd. Deze wet heeft als doel de kwaliteit van de bouw te verbeteren en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit beter te beleggen. Met de introductie van deze nieuwe wetgeving wordt er een knip gemaakt in de huidige omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit wordt opgesplitst in een technische vergunning en een ruimtelijke vergunning. Voor een deel van de technische vergunning is een bouwmelding in de plaats gekomen. Een deel van de technische toetsing die voorheen door de gemeente gebeurde, komt nu bij een externe kwaliteitsborger te liggen. Met het gedeeltelijk wegvallen van deze taken bij de gemeente zullen de legesopbrengsten ook teruglopen. Echter komen er door de Omgevingswet ook weer nieuwe taken op de gemeente af. Omdat dit meldingen betreffen, mogen we hiervoor geen leges meer in rekening brengen

Naast de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging zijn er binnen dit taakveld nog andere maatschappelijke opgaves die in het ruimtelijk domein een plek vinden. In dat kader zijn o.a. de regionale samenwerking rondom het plan van aanpak NOVI-ZL, NOVEX-ZL, Panorama Zuid-Limburg, RES en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg te noemen.

<u>Volkshuisvesting</u>

Gemeente Gulpen-Wittem staat voor een omvangrijke opdracht op het gebied van Volkshuisvesting (VHV) in de periode 2023-2030.

Voor 2027 zal verder invulling gegeven gaan worden aan:

1. Het Volkshuisvestingsprogramma
2. Huisvestingsverordening dit zal in 2027 opgepakt worden.

De nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting (in werking sinds 1 juli 2026) dwingt tot scherpe keuzes. De wet brengt stevige volkshuisvestelijke uitdagingen en prestatieafspraken met zich mee waar we als gemeente mee aan de slag moeten.

In het verlengde hiervan geldt dat naar verwachting vanuit migratie (Oekraïners, statushouders en asielzoekers) alsmede de opbouw van onze bevolkingssamenstelling, o.a. steeds ouder wordende en zelfstandig wonende ouderen, samengestelde gezinnen, meer 1-persoonshuishoudens etc., de taken en opgaven op het gebied van volkshuisvesting alleen maar zullen toenemen.

Anderzijds heeft de gemeente onafhankelijk van de val van het kabinet reeds een VHV-opdracht via de Woondeal Limburg en Prestatieafspraken. Ook zal de gemeente in 2026 het Volkshuisvestingsprogramma gereed hebben.

Gulpen-Wittem is een sterk vergrijzende gemeente. Wij willen echter ook voor de jeugd een aantrekkelijke gemeente zijn waar zij met plezier willen (blijven) wonen. Dat is ook goed voor de leefbaarheid en het instandhouding van voorzieningen. Wij zetten dus niet alleen in op woningen voor senioren maar zeker ook voor starters.

Geografie

Ook de geografie valt onder dit programma: het vertalen van de buitenruimte op de (basis) kaart Tot slot vallen (onder andere) de wettelijk verplichte basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), grootschalige topografie (BGT) en ondergrond (BRO) onder dit programma.

Beleidskader

Kader
· Omgevingswet
· Omgevingsplan
· Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
· Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb)
· Welstandnota
· De Lokale Woonvisie 2018 - 2025
· Grondbeleid 2024 tot en met 2027
· Prestatieafspraken 2024 - 2027
· Bestemmings(omgevings)plannen
· Intergemeentelijke structuurvisie
· Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
· Structuurvisie ruimtelijke economie Zuid-Limburg
· Klimaat- en energievisie
· Plan van aanpak NOVI-ZL
· Agenda Zuid-Limburg
· Beleid VTH
· Informatievisie Gulpen-Wittem 2022
· GEO-visie 2022 – 2024
· Omgevingsvisie Lijn50
· Verordening Fysieke Leefomgeving
· Woondeal Limburg

Wat willen we bereiken?

Bijdragen aan een veilige, gezonde, bruikbare en energiezuinige fysieke leefomgeving van een goede ruimtelijke kwaliteit door het verlenen van vergunningen en het houden van toezicht hierop

Wat gaan we daarvoor doen?

Afhandelen van ingediende aanvragen omgevingsvergunning en meldingen binnen de wettelijke kaders

Het afhandelen van aanvragen, meldingen en informatieplichten is een wettelijke taak en wij zijn hierin dienstverlenend aan onze inwoners en bedrijven. Dit is een continu proces waarbij wij onderscheid maken tussen eenvoudige en complexe aanvragen. Bij de eenvoudige aanvragen streven wij een snelle afhandeling na, zodat de verzoeker snel duidelijkheid krijgt en verder kan met zijn initiatief. Bij complexe aanvragen streven wij naar en kwalitatief goede vergunning/afhandeling die juridisch stand houdt. Een goede samenwerking met interne adviseurs als ook onze ketenpartners is hierbij cruciaal. Het is dan ook van belang om continu op deze processen te sturen, te evalueren en bij te sturen waar nodig.

Toetsen van initiatieven en aanvragen inclusief de advisering van de gemeentelijke adviescommissie

Naast de formele aanvragen komen ook initiatieven en verzoeken via het DSO binnen die wij toetsen op haalbaarheid. Dit is een continu proces waarbij wij het initiatief beoordelen en de initiatiefnemer zo goed en volledig mogelijk adviseren over het te doorlopen proces en welke stappen genomen dienen te worden om een zo volledig mogelijke vergunningsaanvraag in te dienen. Op basis van onze ervaringen evalueren wij onze adviezen en verbeteren deze continu. Hierbij werken wij ook samen met de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland die ons adviseert over monumenten, redelijke eisen van welstand en landschappelijke inpassing. Samen met onze buurgemeenten evalueren wij jaarlijks de werking van deze commissie en houden wij korte lijnen met het secretariaat voor een kwalitatief goede en duidelijke advisering binnen de gestelde termijnen.

Toezicht houden op de verleende omgevingsvergunningen

Wat willen we bereiken?

Voldoen aan de wettelijke taken die binnen 'Bouwen en Wonen' op ons afkomen

Wat gaan we daarvoor doen?

Afhandelen en beoordelen meldingen in het kader van de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. In eerste instantie is de wet slechts op een klein deel van de aanvragen van

toepassing, namelijk Gevolgklasse 1 exclusief verbouw, dit om ervaringen op te doen met het nieuwe stelsel en te evalueren. In de toekomst zullen er meer Gevolgklassen en ook verbouw onder het regime van deze wet moeten worden afgehandeld. Inmiddels hebben we de eerste meldingen in het kader van deze wet ontvangen en kunnen we ervaringen opdoen met deze wet en hierop onze processen en werkwijzen bijstellen waar nodig.

Wat willen we bereiken?

Verbeterde beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

Wat gaan we daarvoor doen?

Een proactief woonbeleid voeren door te stimuleren, te bemiddelen en waar nodig te reguleren

Vanaf 2027 gaan wij uitvoering geven aan het dan vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma. Ook in 2027 geven wij starters de mogelijkheid om gebruik te maken van een Starterslening.

Uitvoering geven aan reguliere grondzaken

Initiatieven van buitenaf alsook gemeentelijke projecten waarbij al dan niet gemeentelijke aankopen nodig zijn, worden doorlopend getoetst op haalbaarheid en (financiële) risico's. Door de toegenomen druk op de fysieke ruimte vanuit diverse opgaven worden in gebruikgeving/verkoop van gemeentelijk eigendom zorgvuldig afgewogen en terughoudend toegepast. Het grondbeleid wordt in 2027 geëvalueerd en in Q4 2027 voor een nieuwe periode ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Handelen als private partij bij reguliere grondtransacties

Naast uitvoering geven aan reguliere grondtransacties worden locaties/objecten vanuit strategische aankopen, doorlopend onderzocht/beoordeeld op ontwikkelmogelijkheid waarbij ruimtelijke en (financiële) risico's worden afgewogen.

Wat willen we bereiken?

Versterkte leefbaarheid en veiligheid van onze inwoners en bijdragen aan duurzaamheid

Wat gaan we daarvoor doen?

De Prestatieafspraken 2024-2027 jaarlijks evalueren en waar nodig bijsturen aan de hand van de opgestelde jaarschijf

De Prestatieafspraken worden per kwartaal met de woningcorporaties gemonitord en bestuurlijk vindt 3 keer per jaar overleg plaats. Medio 2027 gaan wij nieuwe meerjarige prestatieafspraken maken.

Wat willen we bereiken?

Voldoen aan de wettelijke taken en verplichtingen die de Omgevingswet met zich meebrengt

Wat gaan we daarvoor doen?

Opstellen Volkshuisvestingsprogramma

Het Volkshuisvestingsprogramma wordt -volgens planning- in 2026 vastgesteld. In 2027 pakken wij de Uitvoeringsagenda op en bepalen wij welke thema's als eerste gepland zijn.

Optimaliseren/aanpassen van bedrijfsprocessen op basis van praktijkervaringen Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben we de belangrijkste processen en werkwijzen ingeregeld. De komende jaren staan met name in het teken van het omzetten van beleid en bestemmingsplannen naar het digitale Omgevingsplan. Ook komt er steeds meer jurisprudentie beschikbaar en wordt steeds meer duidelijk rondom de werking van de wet en het digitale stelsel. Hierop zullen we onze processen en werkwijzen evalueren en bijsturen waar dat nodig is. Dit is een continu proces.

Opstellen en beheren van toepasbare regels ter verbetering van de dienstverlening

We voegen bij wijzigingen van het omgevingsplan nieuwe activiteiten toe aan de toepasbare regels. Daarnaast blijven we de regels verbeteren en aanpassen aan wijzigingen vanuit het Rijk en signalen uit de praktijk.

Praktijkervaringen opdoen onder de Omgevingswet gedurende de transitieperiode

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben we de belangrijkste processen en werkwijzen ingeregeld. De komende jaren staan met name in het teken van het omzetten van beleid en bestemmingsplannen naar het digitale Omgevingsplan. Ook komt er steeds meer jurisprudentie beschikbaar en wordt steeds meer duidelijk rondom de werking van de wet en het digitale stelsel. Hierop zullen we onze processen en werkwijzen evalueren en bijsturen waar dat nodig is. Dit is een continu proces.

Implementeren nieuwe functionaliteiten en ontwikkelingen van omgevingswet softwarepakketten RX mission en Tercera (zowel technisch als functioneel)

Met de introductie van de Omgevingswet is overgegaan op een nieuwe VTH-applicatie, te weten Rx.Mission. Dit was een geheel nieuw ontwikkeld softwarepakket. Nu de werking van de Omgevingswet steeds duidelijker wordt, past de leverancier zijn pakket op deze ontwikkelingen en de gebruikerservaringen aan. Nieuwe updates zullen moeten worden getest en geïmplementeerd op de werkvloer. Dit is een continu proces en vraagt om voortdurend in meer of mindere mate aandacht. Voor wat betreft de plansoftware is gebleken dat de huidige software niet of niet voldoende meebeweegt met de functionaliteiten die benodigd zijn voor de werking met het Omgevingsplan. Wij gaan dan ook op zoek naar een software pakket dat beter aansluit op de eisen en wensen voor het opstellen en wijzigen van het Omgevingsplan.

Verzorgen van opleidingen en cursussen rondom de Omgevingswet

Deze kan er wat mij betreft eruit voor 2027. De Omgevingswet is inmiddels ons reguliere werk. Daarbij horen cursussen en opleidingen, maar niet meer specifiek omdat de wet nieuw is, maar

meer in het kader van (door-) ontwikkeling van individuele personen of waar een gezamenlijke behoefte is organiseren we dit voor een grotere groep.

Verzorgen van externe Ondersteuning t.b.v. uitvoering Omgevingswet (o.a. communicatie over de Omgevingswet, extra werkdruk, piekbelasting, ondersteuning DSO)

Wat willen we bereiken?

Versterking van de aanpakken voor verduurzaming van de industrie en economie, stedelijke transformatie en het landschap met optimale benutting van grensoverschrijdende kansen binnen de NOVI Zuid-Limburg

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoudelijke bijdrage leveren aan de regionale samenwerking rondom NOVI-ZL

Wij particperen, binnen de fomatieve mogelijkheden, binnen de regionale samenwerkingen rondom de NOVI-ZL en leveren via het strategennetwerk een bijdrage in de uitvoering van de regionale samenwerking op proces en inhoud wat betreft de maatschappelijke vraagstukken die worden aangestuurd vanuit NOVI-ZL/Agenda Zuid-Limburg.

Opstellen landschapsfonds

In 2025 is gestart met het inventariseren en waarderen van de bestaande landschapselementen. In 2027 willen wij de mogelijkheden onderzoeken om juist de aanleg en het beheer van landschapselementen te stimuleren met bijvoorbeeld een gemeentelijk Landschapsfonds. Hiervoor is samen met de overige Heuvellandgemeenten een aanvraag ingediend binnen de Regiodeal Tranche 6.

Bijdrage leveren aan de regiodeal Zuid-Limburg

Wij participeren in de Stichting Samenwerking Zuid-Limburg en geven op die wijze mede invulling /uitvoering aan de Regiodeal Zuid-Limburg. Binnen de 3 programmalijnen van de Regiodeal 6e tranche sluiten we waar mogelijk aan met (regionale) uitvoeringsprojecten.

Wat willen we bereiken?

Versterking van de regionale samenwerking rondom het thema 'Wonen' binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoudelijke bijdrage leveren aan de regionale samenwerking rondom het thema 'Wonen'

Via het ROVH Maastricht-Heuvelland (Regionaal Overleg Volkshuisvesting Maastricht-Heuvelland), dat maandelijks plaatsvindt, worden belangrijke regionale thema's besproken en afgestemd. Uiteindelijk worden de bestuurders hiermee op de hoogte gehouden en daarmee in de gelegenheid gesteld om besluiten te nemen via het Bestuurlijk Overleg Wonen (BO Wonen).

Actualisering structuurvisie wonen Zuid-Limburg

Het actualiseren van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zal via "De subsidie Versnelling woningbouw en regionale samenwerking – Plan van Aanpak Maastricht-Heuvelland" bekostigd worden. Die subsidie is onlangs door de Provincie Limburg toegekend.

Nadere uitwerking en uitvoering van de regionale woondeal

Het aantrekken van een onafhankelijke partij die de subregio Maastricht-Heuvelland helpt bij de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal waarmee woningbouw versneld wordt.

Verkenning uitbreiding dorpsranden (straatje erbij)

Wat willen we bereiken?

Meer woningen voor senioren en starters

Wat gaan we daarvoor doen?

Ondersteunen van aanvragen van particuliere initiatieven

Wij ontvangen doorlopend verzoeken van initiatiefnemers om te mogen bouwen/verbouwen of andere ruimtelijk gerelateerde plannen. Wij ondersteunen en adviseren initiatiefnemers over de geldende regelgeving en vergunningplichten. Dit doen wij telefonisch, op afspraak, maar ook schriftelijk. Wij stimuleren initiatieven en helpen initiatiefnemers op weg in de regelgeving en procedures.

Het oppakken c.q. afronden van woningbouwprojecten in een aantal kernen

Nieuwe en lopende private initiatieven worden conform de daarvoor geschikte procedures (omgevingsvergunning, bopa of wijziging omgevingsplan) behandeld. Het initiëren en/of verder ontwikkelen van publieke woningbouwprojecten is mede afhankelijk van de daarvoor beschikbare personele capaciteit.

De gebiedsontwikkeling in Eys wordt eind 2026 ter besluitvorming (lees: start haalbaarheidsfase inclusief voorbereidingskrediet) aan de raad voorgelegd. In 2027 dient de ruimtelijke procedure, behorende bij deze ontwikkeling, opgestart en doorlopen te worden. Hieraan voorafgaand dient eveneens een uitgebreid participatietraject doorlopen te worden.

Verder worden enkele potentiële ontwikkellocaties, waaronder de voormalige voetbalvelden Slenaken, het tenniscomplex te Gulpen, nader beschouwd en in 2027 enkele mogelijke varianten uitgewerkt. Let wel, binnen publieke/gemeentelijke woningbouwontwikkelingen wordt, waar mogelijk, gebouwd naar behoefte o.b.v. het geldende Woonbehoefteonderzoek uit december 2025.

Onderzoek naar de mogelijkheden van functiewijziging van vrijkomende c.q. leegstaande gebouwen

Dit onderwerp hoort bij verschillende vakdisciplines en geldt afdelingsbreed. Zodra vastgoed vrijkomt of leegstaat, dan wordt het eventueel daarbij behorende initiatief door alle vakdisciplines binnen de Afdeling Omgeving beoordeeld.

Opstellen woon- en woonzorg visie (Volkshuisvestingsprogramma)

Wat willen we bereiken?

Een kwalitatief goed, beschikbaar en toekomstbestendig informatielandschap
Waarbij er voldaan wordt aan de formele en wettelijke verantwoordelijkheden o.a. op het gebied van de GEO basisadministraties.

Wat gaan we daarvoor doen?

Realiseren van een integrale basiskaart, die een weerspiegeling is van de fysieke werkelijkheid 'buiten' en die door eenieder gebruikt kan worden

Wat mag het kosten?

Baten en Lasten Programma 8

	Rekening 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Bestaand beleid						
Totaal Baten	667.400	578.153	552.169	552.169	552.169	552.169
Lasten						
- Personele lasten	1.152.172	1.715.990	1.708.051	1.564.273	1.570.494	1.574.132
- Materiële lasten	463.493	551.015	436.509	442.956	456.531	476.411
- Kapitaallasten	11.355	11.355	13.247	89.759	89.512	89.265
Totaal Lasten	1.627.019	2.278.360	2.157.807	2.096.988	2.116.537	2.139.808
Saldo Bestaand beleid	**-959.619**	**-1.700.207**	**-1.605.638**	**-1.544.819**	**-1.564.368**	**-1.587.639**
Nieuw beleid						
Totaal Baten	-	-	-	-	-	-
Lasten						
- Personele lasten	-	-	-	-	-	-
- Materiële lasten	-	-	-	-	-	-
- Kapitaallasten	-	-	-	-	-	-
Totaal Lasten	-	-	-	-	-	-
Saldo Nieuw beleid	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Baten en Lasten Programma 8

Stortingen in reserves	107.153	107.153	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	310.153	207.153	55.000	-	-	-
Saldo Totaal	**-756.619**	**-1.600.207**	**-1.550.638**	**-1.544.819**	**-1.564.368**	**-1.587.639**

Bestaand Beleid	
Baten	
Leges (voornamelijk Bouwleges)	€ 552.169
Lasten	
Personele lasten	
Salarissen eigen medewerkers	€ 1.483.051
Ingeleend personeel (o.a. grondbeleid)	€ 225.000
Materiële lasten	
Deelname GR Gegevenshuis	€ 195.354
Omgevingswet	€ 100.000
Kadastrale informatie	€ 59.655
Bijdrage aan 'Grenzeloos Bocagelandschap'	€ 20.000
Omgevingsvergunningen	€ 17.000
Overige materiële lasten*1	€ 44.500
Kapitaallasten	
Rente en afschrijving investeringen	€ 13.247

Opmerkingen:

1 Werkbudgetten Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting