

De gemeenteraad van de gemeente Gennepe:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 25 juni 2013;

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 26 augustus 2013;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 10 september 2013;

Besluit:

tot vaststelling van de Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-;

de Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu- van toepassing te verklaren op woningbouwinitiatieven die na 17 april 2013 als formele of principe-aanvraag bij de gemeente zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 8 oktober 2013.
De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

VOORSTEL

tot vaststelling van de Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

De gemeente Gennep heeft voor het Buitengebied een structuurvisie vastgesteld. Het is wenselijk om ook voor de bebouwde kom een structuurvisie vast te stellen op basis waarvan bij nieuwe woningbouwontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage gevraagd kan worden. Dit voorstel voorziet daarin.

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

Op 29 oktober 2012 heeft uw Raad het beleid “Woningbouw op inbreidingslocaties” vastgesteld. Daarbij kwam een door uw Raad gedragen amendement uit 2009 aan de orde om voor de realisatie van (meerlaagse) woningen een tegenprestatie te vragen. Dit amendement was nog niet uitgevoerd. Wel was al een structuurvisie in voorbereiding ten aanzien van grondgebonden woningen in de kernen. De opzet van de in voorbereiding zijnde structuurvisie is zodanig aangepast dat daar ook andere woningen onder zijn komen te vallen.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Het bieden van een juridisch kader om een kwaliteitsbijdrage (financieel of anderszins) te kunnen vragen als nieuwe woningbouwplannen worden ingediend. De Wet ruimtelijke ordening, de gemeentelijke Woonvisie en het beleid Woningbouw op inbreidingslocaties zijn kaderstellend.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

De gemeente Gennep is anticipeerregio ten aanzien van de bevolkingskrimp. De gemeentelijke woonvisie en het beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties geven toch beperkte mogelijkheden om woningen te realiseren. Nieuwe woningbouwontwikkelingen hebben echter ruimtelijke gevolgen en gevolgen voor ons volkshuisvestingsbeleid. Daarnaast brengen ze (in de toekomst) mogelijk herstructurerings- of kwaliteit bevorderende-opgaven met zich mee. De gevolgen kunnen zich toespitsen op het bouwperceel zelf (verstening) maar kunnen ook elders in de bebouwde kom tot uiting komen. Zo kan de druk op het openbaar gebied of openbare voorzieningen toenemen of kan elders leegstand van woningen ontstaan.

De Structuurvisie Woningbouw in de kernen -Borging Kwaliteitsmenu- biedt de mogelijkheid om een financiële bijdrage van de initiatiefnemer te vragen indien in de bebouwde kom nieuwe woningen worden gebouwd. De bijdrage zal worden gebruikt om een fonds te vullen waarmee herstructurerings- en kwaliteit bevorderende projecten in de bebouwde kom kunnen worden gefinancierd. In de Structuurvisie wordt de juridisch vereiste relatie gelegd tussen woningbouwontwikkelingen en deze projecten.

Enkele gemeenten in de omgeving hebben al beleid opgesteld waarin woningbouw in de bebouwde kom is geregeld alsmede de tegenprestatie die daarbij wordt verlangd. Te noemen zijn:

1. De gemeente Venray hanteert een vast bedrag van € 2.500 (sociale koop- en huurwoningen uitgezonderd).
2. De gemeente Horst aan de Maas hanteert voor nieuwe (solitaire) Woningen (ongedefinieerd): een bedrag van € 60,- per m² kavel. Ten aanzien van appartementen hanteert deze gemeente een bedrag van € 75,- per m² BVO (bruto vloeroppervlak).
3. De gemeente Peel en Maas heeft een beleidsregel (geen structuurvisie) opgesteld en is bereid mee te werken aan een woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom tot een maximum van in totaal 20 woningen indien de volgende tegenprestatie wordt geleverd: € 18,- /m² op grond van het fonds bovenwijks, alsmede een extra bijdrage van € 25.000,- per te realiseren woning. De beleidsregel expireert op 31 december 2014 dan wel het moment dat het maximum van 20 woningen is bereikt.
4. Mill en St Hubert hanteert een tegenprestatie op basis van de (objectieve) grondwaardevermeerdering.

Voor de gemeente Gennep achten wij de volgende uitgangspunten essentieel:

- Duidelijkheid/zekerheid voor de burger en de gemeente.
- Voorkomen van interpretatieverschillen/discussie.
- Voorkomen dat een woning gefaseerd wordt gebouwd om een zo laag mogelijk tegenprestatie te hoeven leveren.
- Op een bepaald moment kan het uit oogpunt van volkshuisvesting wenselijk zijn een bepaald type woning te bouwen (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, seniorenwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen, bijzonder duurzame woningen etc.). Deze behoefte kan echter veranderen.
- Eenvoudige administratieve afhandeling (lagere kosten).
- Bevorderen ruimtelijke kwaliteit (vgl. Regiovisie Maasduinen).
- De reden om de Structuurvisie op te stellen is vooral gelegen in de prognose ten aanzien van woningbouwcapaciteit in relatie tot de doelen die gebaat zijn bij de fondsvorming.

Op grond van deze uitgangspunten ligt het baseren van de tegenprestatie op grond van het aantal woningen meer voor de hand dan het baseren van de tegenprestatie op grond van de woonsituatie. De tegenprestatie wordt daarom gebaseerd op een vast bedrag per woning/appartement.

Na de keuze voor de systematiek dient de hoogte van de tegenprestatie per woning/appartement te worden bepaald. Hoewel de hoogte altijd enigszins arbitrair is, laten wij ons daarbij leiden door de volgende overwegingen:

- A. De hoogte van de tegenprestatie mag er niet toe leiden dat de concurrentiepositie van de gemeente Gennep op de woningmarkt wezenlijk wordt aangetast.
- B. De hoogte van de tegenprestatie dient zodanig te zijn dat woningbouwontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd vanwege exploitatieproblemen.
- C. In de structuurvisie voor het buitengebied wordt ten aanzien van woningbouw uitgegaan van € 100,- per m² kaveloppervlakte. Omdat woningbouw in de bebouwde kom per definitie te verkiezen is boven woningbouw in het buitengebied ligt voor de hand voor de bebouwde kom een lagere bijdrage te vragen.

Wij stellen een bijdrage voor van € 10.000, - per woning. In verhouding tot de totale realisatiekosten (incl. grondwaarde) is dit een bescheiden bedrag. Dit is 6% bij een marktwaarde van een woning van € 250.000, -. Dit bedrag is ook acceptabel gezien de te

verwachten waardevermeerdering die met een bestemmingswijziging gepaard gaat (bijvoorbeeld het verschil tussen waarde tuingrond en waarde bouwgrond x m2).

Tabel bijdrage woningbouw in gemeenten (vergelijking):

Kavelgrootte	€/m2 Buitenge bied Gennep	€/m2 in kern Gennep	Bedrag buitengeb ied Gennep	Bedrag kern Gennep	Bedrag Venray	Bedrag Peel en Maas	Bedrag Horst a/d Maas
200 m2	€ 100,-	€ 50,-	€ 20.000,-	€ 10.000,-	€ 2.500,-	28.600	€ 12.000
400 m2	€ 100,-	€ 25,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 2.500,-	32.200	€ 24.000
600 m2	€ 100,-	€ 16,66	€ 60.000,-	€ 10.000,-	€ 2.500,-	35.800	€ 36.000

In het algemeen zal het zo zijn dat de gemeente Gennep alleen meewerkt aan woningbouwplannen indien deze passen binnen al gemaakte afspraken dan wel geheel passen binnen de Regionale woonvisie en de uitwerking daarvan. Het is dan ook alleszins redelijk dat de bedragen die de gemeente als tegenprestatie verlangt voor dit soort plannen relatief laag zijn. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de woningen die kunnen worden gerealiseerd op grond van de beleidsregel Woningbouw op Inbreidingslocaties, zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 oktober 2012. Deze woningen dienen geen bijzonder doel in relatie tot onze woningbouwvisie. Het is dan ook alleszins te beargmenteren dat voor woningen die worden gerealiseerd op grond van dit beleid (maximaal 5 woningen per jaar) een bijdrage wordt gevraagd van € 15.000,- per woning. Ook voor kamerbewoning en appartementen zou een ander normbedrag op zijn plaats zijn. Samengevat stellen de wij volgende tegenprestaties voor op het moment dat iemand een woning/appartement wil realiseren in de bebouwde kom:

- Woningbouw op grond van het beleid inbreidingslocaties per woning: € 15.000,-
- Overige woningbouw binnen de bebouwde kom: € 10.000,-
- Realisatie appartementen binnen de bebouwde kom per appartement: € 5.000,-
- Realisatie kamerbewoning binnen de bebouwde kom per kamer: € 2.000,-

De te leveren tegenprestatie dient te worden gestort in een “Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom”. In een enkel geval is het ook mogelijk de kwaliteitsbijdrage op eigen perceel te realiseren. Dit is het geval indien per saldo meer bouwvolume wordt gesloopt dan er nieuw wordt gebouwd. De projecten die onder het Fonds hangen worden in de Structuurvisie genoemd en kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd/aangepast.

De Structuurvisie geldt voor alle woningbouw-initiatieven (grondgebonden en meerlaags) waarvoor een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake van gewijzigd gebruik van een gebouw is de structuurvisie van toepassing, met uitzondering van:

- Gemeentelijke monumenten.
- Panden waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat ze worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en de eigenaar daar aan meewerkt.
- Woningen en woongebouwen die qua woongebruik wijzigen (bijvoorbeeld als een grondgebonden woning qua gebruik verandert in zorgwoningen, kamers of appartementen).

Ontwikkelingen waarover de gemeente en initiatiefnemer reeds afspraken heeft gemaakt vallen ook niet onder deze Structuurvisie. De datum dat de structuurvisie ter inzage is gelegd

(17 april 2013) wordt daarbij als peildatum gehanteerd. Ten overvloede zij opgemerkt dat de structuurvisie niet van toepassing is op mantelzorgwoningen omdat die geen permanente woonvoorziening zijn. Indien de mantelzorgwoning geen tijdelijke aangelegenheid betreft, is de structuurvisie wel van toepassing.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het voorontwerp is bekendgemaakt op 17 april 2013 en heeft gedurende vier weken terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

DUURZAAMHEIDS PARAGRAAF

De gemeente heeft in haar Milieubeleidsplan 2009 – 2012 duurzaamheid als speerpunt opgenomen en wenst deze structureel bij toekomstige ontwikkelingen mee te nemen. Bij ruimtelijke plannen gebeurt dit door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting.

Duurzaamheid wordt vaak beperkt tot aspecten die betrekking hebben op energieopwekking en energieverbruik. De Structuurvisie heeft een bredere scope. Het gaat in de Structuurvisie om het handhaven en bevorderen van de kwaliteiten van de bebouwde kom. Indien een concreet duurzaam project, zoals windenergie, zonne-energie, stromend water, aardwarmte, zich aandient, staat de gemeente hier in principe positief tegenover.

JURIDISCHE PARAGRAAF

De Structuurvisie is ingevolge de Wro qua procedure vormvrij. Beroep tegen de vaststelling is niet mogelijk.

Een structuurvisie is een beleidsregel. Een beleidsregel bindt de gemeente zelf maar biedt wel een zogenaamde inherente afwijkingsmogelijkheid. In bijzondere situaties is wellicht meer maatwerk nodig dan de structuurvisie kan bieden. In dergelijke gevallen kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken van de structuurvisie.

Na vaststelling van de Structuurvisie zal er uitvoering aan gegeven moeten worden. Daarom is het wenselijk om aan te geven hoe omgegaan dient te worden met plannen die al bij de gemeente Gennep zijn ingediend (overgangsrecht). Voordat de Structuurvisie in het kader van de inspraak terinzage was gelegd konden initiatiefnemers niet bevroeden dat dat zij een (extra) kwaliteitsbijdrage zouden moeten leveren. Daarom stellen wij voor om woningbouwplannen die vóór 18 april 2013 zijn ingediend (formeel of als principe-aanvraag) buiten de werking van de Structuurvisie te laten vallen.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Dit voorstel heeft positieve financiële consequenties. Als gevolg nieuwe woningbouwontwikkelingen zal een fonds worden gevuld waarmee de kwaliteit bevorderende maatregelen in de bebouwde kom worden gefinancierd. De inkomsten zijn afhankelijk van (het soort) nieuwe woningbouwinitiatieven en kunnen daarom niet worden ingeschat.

Voor het opstellen van de Structuurvisie is € 5.500,- begroot. Tot op heden is € 4.500,- uitgegeven. Wij verwachten dat binnen het budget gebleven zal worden.

De gemeente Gennep heeft geen regeling op grond waarvan (particuliere) ontwikkelaars een bijdrage gevraagd kan worden in het kader van het Fonds Bovenwijkse voorzieningen. Daarom is er ook geen sprake van dat onderhavig Kwaliteitsmenu het Fonds Bovenwijkse voorzieningen vervangt.

VOORSTEL

In te stemmen met het voorstel om de Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu- vast te stellen.

OVERIGE

N.v.t.

Afd. LO, nr. 2013/2353

Genneq, 25 juni 2013

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Genneq,
Dhr. P.J.H.M. de Koning, burgemeester
Mevr. J.M. Nijland, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-

De volgende stukken zijn als bijlage meegezonden:

-