Beleidsregel bouwen in tuinen 2021



NEDERWEERT
NEDERWEERT-EIND
BUDSCHOP
OSPEL
OSPELDIJK
LEVEROY

Nederweert
samen groots, samen doen!

Artikel 1 Definities

Contingent: Een door de gemeente verstrekte mogelijkheid voor het bouwen van een woning op een locatie als bedoeld in artikel 2, lid a en b.

Kwalitatieve behoefte: De kwalitatieve lokale woningbehoefte op grond van het regionale woningmarktonderzoek 2018 of een actualisatie hiervan. Dit betekent dat woningen in principe levensloopbestendig dienen te worden uitgevoerd, wat inhoud dat de primaire verblijfsfuncties (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op de begane grond dienen te worden gerealiseerd.

Overige locaties: Locaties binnen de bebouwde kom, niet gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en niet gelegen buiten de z.g. rode contour, die georiënteerd zijn op en ontsloten zijn aan de openbare weg, welke naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig geschikt zijn voor de bouw van maximaal 2 woningen.

Artikel 2: Reikwijdte beleidsregel

Een verzoek voor het realiseren van één of meer woningen is te rangschikken onder een van de volgende categorieën:

a. Vrijstellings-, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de voormalige bestemmingsplannen voor de kernen welke met de vaststelling van de Beheersverordening Ospel 2014 en de Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost zijn komen te vervallen.
b. Vrijstellings-, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de geldende bestemmingsplannen Kern Leveroy en Centrum Nederweert.

Artikel 3: Voorwaarden aan medewerking

Aan een verzoek als bedoeld in artikel 2 wordt in beginsel medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

a. De te bouwen woning(en) dienen te voldoen aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de daarvoor geldende milieuregels.
b. De te bouwen woning(en) dienen aan te sluiten bij de kwalitatieve behoefte.
c. Voor het maximum aantal woningen wordt aangesloten bij het aantal zoals vermeld in de (voormalige) vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie.
d. Het bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de door de gemeente te hanteren parkeernorm.
e. Hemelwater dient te worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Het bouwplan dient te voorzien in een gescheiden afvoer van hemelwater via een apart infiltratiesysteem op eigen terrein.
f. Aanvrager dient aan te geven op weke wijze hij de dialoog heeft gevoerd met de omgeving van het bouwplan.
g. Verzoeker dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing inclusief alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning danwel een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-omgevingsplan.
h. Alle kosten die verband houden met het planologisch mogelijk maken van de bouw van de woning(en), zoals leges-, advies-, onderzoeks-, en planschadekosten, komen voor rekening van de verzoeker.
i. De gemeente behoudt zich het recht voor de omgevingsvergunning in te trekken (of een woonbestemming weg te nemen) indien de woning(en) niet binnen 2,5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of de daarvoor in de plaats tredende maatregel zijn opgeleverd.
j. Contingenten zijn niet verplaatsbaar of uitwisselbaar.
k. Er dient vooraf overleg plaats te vinden over met de omgeving (omgevingsdialoog).

Artikel 4 Geldigheidsduur en evaluatie

De beleidsregel treedt in werking de dag na publicatie en geldt door de duur van twee jaar. Daarna zal evaluatie plaatsvinden.

TOELICHTING

Verspreid in de gemeente liggen er in de kernen percelen waar stedenbouwkundig gezien de bouw van één of l twee (half-vrijstaande) woningen voorstelbaar is. Voor het gemak noemen we deze locaties tuinen omdat dit in het merendeel van de gevallen de lading dekt. Het is voor deze regeling echter geen voorwaarde dat het een locatie betreft met een tuinbestemming of die feitelijk als tuin is ingericht. Het kan bijvoorbeeld ook een onbebouwd perceel betreffen dat een ander gebruik kent dan tuin of een andere bestemming heeft. Regelmatig krijgt de gemeente verzoeken om op deze plekken in de kernen een woning te mogen bouwen. Het huidige beleid dateert van 2017 en staat dit niet toe. Dit beleid is ingegeven door regionale afspraken over woningbouw; een begrensde bouwopgave en een regionale opgave om de overtollige planvoorraad terug te dringen.

<u>Heroverweging beleid</u>

In het najaar 2020 heeft het college ingestemd met een voorkeursscenario ‘ruimte voor ambitie en groei’ voor woningbouw voor de komende jaren. Daarin ligt de ambitie opgesloten om tot versnelling van woningbouw te komen die voorziet in de juiste kwalitatieve behoefte. Bouwen voor de behoefte van eigen inwoners en maatwerk in de kernen is een belangrijk uitgangspunt. Maar het scenario speelt ook in op extra vraag die ontstaat vanwege onze ligging dicht op de werkregio Eindhoven. Hier willen we extra ruimte aan geven.

De volgende punten geven aanleiding voor heroverweging van het beleid uit 2017:

- De regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 biedt ruimte voor flexibiliteit. In de regio Midden Limburg is de harde afspraak om overtollige plannen te schrappen binnen de in de Structuurvisie Wonen gestelde termijn, losgelaten om nieuwe goede plannen niet te frustreren en snelle van de grond te krijgen.
- De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 van de Provincie Limburg zet in op versnelling van woningbouw voor de juiste behoefte.
- De actuele prognoses (Etil 2019 update) laat voor Nederweert een grotere groei zijn dan de prognose uit 2017 waar de afspraken in de Structuurvisie Wonen op zijn gebaseerd. Ten opzichte van de afspraken in de Structuurvisie Wonen is er ruimte voor ongeveer 175 woningen extra.
- Er is behoefte aan maatwerk in de kerkdorpen. Daarmee bedoelen we dat het voor de leefbaarheid belangrijk is dat in de kerkdorpen ruimte blijft om te bouwen voor de eigen inwoners die hier graag willen blijven wonen. De uitbreidingsgebieden in de kernen waar mee eind jaren nul is gestart, zijn inmiddels bijna allemaal volledig ingevuld. Op dit moment zijn er geen plannen voor nieuwe uitbreidingslocaties in de kernen.. Door geschikte locaties in te zetten, kan - hetzij beperkt - relatief snel tot realisatie van woningen worden gekomen in de kerkdorpen.
- Voor de kernen Nederweert-dorp/Budschop zijn een nieuw uitbreidingsplan en inbreidingsplan in voorbereiding genomen (o.a. het zogenaamde ‘100 woningenplan’ en de locaties Gutjesweg en Staat/Boerenbond). De doorlooptijd van deze plannen is echter relatief lang (realisaties worden niet verwacht voor 2023). Deze regeling kan dienen als overbrugging naar het nieuw uitbreidingsplan en relatief snel voorzien in de behoefte aan zelfbouw.
- Het betreft ruimtelijk geschikte percelen op inbreidingslocaties. Deze hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Het zijn vaak logische plekken om tot afbouw van het straatbeeld te komen.
- Het mogelijk maken van kleinschalige woningbouw op deze plekken draagt bij aan de doorstroom. Bestaande gezinswoningen komen vrij en bieden ruimte aan (startende) gezinnen.

Drie categorieën
In alle gevallen gaat het om locaties in de kernen die niet zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en niet buiten de z.g. rode contour. Binnen dergelijke locaties onderscheiden we drie categorieën:

A. Locaties waarvoor op grond van een voormalig bestemmingplan een vrijstellings-, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw gold maar die zijn vervallen met de vaststelling van een beheersverordening.
B. Vrijstellings-, afwijkings,- en wijzigingsbevoegdheden in de nog geldende bestemmingsplannen in het stedelijke gebied. Het betreft dan het bestemmingsplan 'Centrum Nederweert' en 'Kern Leveroy'.
C. Overige locaties. Dit zijn locaties waar nu en voorheen geen bouwtitel of een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor heeft gegolden, maar die naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig geschikt zijn voor woningbouw.
   De beleidsregel heeft vooralsnog alleen betrekking op de locaties in categorie A en B. De gemeente heeft overigens wel de wens om woningbouw op locaties in categorie C onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. Daarbij wordt gedacht aan een vorm van compensatie voor maatregelen om negatieve effecten van toenemende verstening tegen te gaan. Denk aan maatregelen ter voorkoming van hittestress/ extra groen. Een vorm van compensatie is redelijk in verband met de waardevermeerdering die ontstaat bij toekenning van een bouwtitel. De uitwerking hiervan vindt plaats in de 2e helft van 2021.

Voor de locaties in categorie A en B geldt geen stedenbouwkundige afweging. Deze is in het verleden al gemaakt bij de toekenning van de vrijstellings-, afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Voor deze locaties stelt het (voormalige) bestemmingsplan ook geen vorm van compensatie als voorwaarde. Dit is in het verleden bij de toepassing van deze vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden ook nooit als voorwaarde gesteld. Verder geldt dat de eigenaren van deze percelen in het verleden niet actief zijn geïnformeerd op het moment dat de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden kwamen te vervallen. Het is redelijk om deze eigenaren nu alsnog een gelegenheid te geven om op deze percelen een woning te bouwen onder de voorwaarden genoemd in artikel 3.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Er zal in alle gevallen sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- een leefklimaat. Dit betekent in de praktijk dat de locaties getoetst zullen moeten worden aan mogelijke milieubelemmeringen, zoals fijnstof en geurbelasting. De raad heeft op 8 juni 2021 besluiten genomen die beperkingen van zogenaamde geitencirkels en geurnormering in de bebouwde kom wegnemen of verkleinen. Het is echter aan de initiatiefnemer om middels nader onderzoek aan te tonen dat aan de alle milieunormen voldaan kan worden.

Kosten en sluiten overeenkomst
Voor alle locaties geldt dat er pas een woning gebouwd kan worden nadat de bestemming hiervoor is gewijzigd. Hiervoor moet een bijzondere planologische procedure doorlopen worden. Daarvoor zijn een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken nodig (denk aan bodemonderzoek, onderzoek naar geurbelasting, geluidonderzoek, enz). Alle kosten die verband houden met de bijzondere planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daar vallen ook z.g. planschadekosten onder zoals bedoeld in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor zal de gemeente met de initiatiefnemer vooraf een overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst leggen we ook afspraken vast over het type woning dat gebouwd dient te worden. In principe dient dit een woning te zijn die levensloopbestendig met alle primaire verblijfsfuncties (keuken, sanitair, woonkamer en tenminste één slaapkamer) op de begane grond). Te denken valt aan een seniorenwoning/bungalow.

Overleg met de omgeving
We vinden het steeds belangrijker dat bij nieuwe plannen de omgeving vooraf betrokken en geïnformeerd wordt. Dit aspect krijgt in de nieuwe Omgevingswet die per 1 juli 2022 in werking treedt een belangrijkere rol (de z.g. omgevingsdialoog). Met dit nieuwe beleid willen we vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet al zo gaan werken. De initiatiefnemer dient daarom vooraf de omwonenden van het nieuwe plan te informeren.

Tijdelijkheid en evaluatie

De beleidsregel geldt voor twee jaar en is bedoeld als een tijdelijke maatregel om maatwerk te kunnen bieden in de kernen en als overbruggingsmaatregel. Of voortzetting van de beleidsregel na twee jaar aan de orde is, hangt ondermeer af van de dan geldende regionale afspraken op het gebied van wonen, het provinciale beleid, de actuele prognoses rondom de huishoudensontwikkeling en de voortgang van de uitleg- en herontwikkelingslocaties.



Nederweert

samen groots, samen doen!

Raadhuisplein 1
Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

T 0495 677 111 en 14 0495
F 0495 633 245
E info@nederweert.nl

www.nederweert.nl