VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering 20 juli 2021

NR.: RI-21-00687

Onderwerp: Beleidsregel Bouwen in tuinen 2021	Agendapunt	**9.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2021-50**

Voorstel:

1. Woningbouw in beginsel toe te staan op locaties met voormalige en geldende wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.
2. Hiervoor de beleidsregel ‘Bouwen in tuinen 2021’ vast te stellen.
3. In te stemmen met een nadere uitwerking voorwaarden voor woningbouw op overige locaties in de kernen, vooruitlopend op de Omgevingsvisie.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Burgemeester Op de Laak Wethouder Koolen	Afdeling Auteur	: DVL : W.L.J. Bijlmakers
Datum	: 22 juni 2021		
Bijlage(n)	: 1. Beleidsregel bouwen in tuinen 2021 2. schematisch overzicht scenario's woningbouwbeleid 3. toelichting op scenario's woningbouwbeleid		

Rapportage bij Raadsvoorstel RI-21-00687

Voorstel
1. Woningbouw in beginsel toe te staan op locaties met voormalige en geldende wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.
2. Hiervoor de beleidsregel ‘Bouwen in tuinen 2021’ vast te stellen
3. In te stemmen met een nadere uitwerking voorwaarden voor woningbouw op overige locaties in de kernen, vooruitlopend op de Omgevingsvisie.

Inleiding
Vorig jaar november hebben wij ingestemd met het voorkeursscenario ‘ruimte voor ambitie en groei’ voor het woningbouwbeleid. Het scenario gaat uit van een ambitie om te bouwen voor eigen behoefte (maatwerk in de kernen) en extra behoefte vanuit de werkregio Eindhoven. Daarnaast willen we versnelling in plannen aanbrengen. De raad heeft zich februari jl. geconformeerd aan het voorkeursscenario.

Een onderdeel van de uitwerking van het voorkeursscenario is het beleid voor bouwen in tuinen. Het huidige beleid staat dit niet toe en is ingegeven door regionale afspraken om overtollige plannen zoveel mogelijk te saneren. De vaak lange tijd niet benutte vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in de kernen (vaak zij- of achtertuinen) zijn in veel gevallen via de beheersverordening komen te vervallen. In het voorkeursscenario willen we naar een situatie toe die het onder voorwaarden weer mogelijk maakt om op deze plekken en overige geschikte locaties een woning te bouwen.

Beoogd effect
- De bouwstroom op gang houden en versnellen
- Meer ruimte creëren voor woningbouw voor de behoefte (senioren) in de kernen

Argumenten
1.1 Het geeft ruimte voor maatwerk in de kerkdorpen
In de kerkdorpen willen we ruimte blijven bieden om te bouwen voor de eigen behoefte. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid in deze kernen. Een van de manieren om daar invulling aan te geven is bouwen in tuinen onder voorwaarden mogelijk te maken. Door (voormalige) vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in de bebouwde kom in te zetten, kunnen we relatief snel in (een deel van) de behoefte voorzien. Het gaat om 35 woningen op diverse locaties in de kernen. Daarnaast zullen we vanuit de woonambitie in het voorkeursscenario inzetten op aanvullende ontwikkellocaties, afgestemd op de behoefte.

1.2 Het beleid biedt een overbrugging naar nieuwe plannen.
In de kernen Nederweert-dorp en Budschop zijn de nieuwe woningbouwplannen voorzien. Denk aan het zogenaamde ‘100 woningenplan’, de locatie Staat-Boerenbond en de locatie Gutjesweg. Deze plannen bevinden zich echter in de startfase. De oplevering zal nog even op zich laten wachten. Ter overbrugging kunnen we me dit beleid relatief snel, zij het beperkt, in de behoefte van zelfbouw voorzien.

1.3 De woningen sluiten aan bij de kwalitatieve behoefte
Het woonbeleid van de regio en de provincie is erop gericht om te juiste woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen. Die behoefte hangt samen met de demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing, toenemende zorgbehoefte). Uit het woningmarktonderzoek uit 2018 komt naar voren dat de behoefte voor een belangrijk deel ligt in grondgebonden seniorenwoningen, zowel in het segment huur als koop. De locaties waar het in dit beleid om gaat zijn vaak bij uitstek geschikt voor dit type woning. Als voorwaarde geldt daarom dat het een levensloopbestendige woning moet zijn met alle primaire verblijfsfuncties op de begane grond. Zo zorgen we voor een toekomstbestendig woningbestand.

1.4 *De actuele prognoses geven meer ruimte om te bouwen*
De huidige planvoorraad is groter dan de resterende bouwopgave. Van niet alle plannen is echter zeker dat ze tot realisatie komen. De actuele prognoses voor huishoudens (Etil 2019) gaan bovendien uit van een grotere groei dan de prognoses waar de regionale afspraken voor woningbouw op zijn gebaseerd. De verwachting is dat er meer ruimte komt om te bouwen.

1.5 De regeling bevordert de doorstroom
In de praktijk zal waarschijnlijk de eigenaar vaak zelf gebruik maken van de regeling en komt de huidige/naastgelegen woning vrij. Deze komt dan beschikbaar (voor gezinnen). Op dit moment is de lokale woningmarkt zeer overspannen met weinig aanbod en een grote vraag.

1.6 Het is redelijk om de eigenaren nog een kans te geven
Met de vaststelling van de beheersverordening voor de kernen zijn de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in de voormalige bestemmingsplannen vervallen. Eigenaren zijn daar destijds niet individueel over geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een beroep te doen op deze bevoegdheden. Het is redelijk om hen nu alsnog een kans te geven een woning te bouwen.

2.1 De raad is bevoegd orgaan om beleid vast te stellen
De raad stelt het algemene beleidskader voor bouwen in tuinen vast. Het is wenselijk dat het college straks individuele aanvragen kan afhandelen en dat niet ieder bestemmingsplan (postzegelplan) aan de raad hoeft te worden voorgelegd. Eind dit jaar neemt de raad een besluit omtrent delegatie van het vast stellen van een omgevingsplan in bepaalde gevallen aan het college. Deze delegatie is mogelijk op grond van de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Een door de raad vastgesteld beleidskader is dan wenselijk.

3.1 Een vorm van compensatie voor overige locaties is wenselijk
Behalve locaties met (voormalige) vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn er nog overige locaties in de kernen die ruimtelijk geschikt zijn om een of twee woningen te bouwen. Op voorhand zijn deze niet uitputtend in beeld te brengen. Op grond van voorkeursscenario 3 bestaat de wens om ook hier onder bepaalde voorwaarden woningbouw toe te staan. Wij vinden een vorm van compensatie dan wenselijk. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen om negatieve effecten van toenemende verstening zoals hittestress tegen te gaan. Een vorm van compensatie is ook redelijk in verband met de waardevermeerdering die ontstaat bij toekenning van een bouwtitel. Het ligt voor de hand om een compensatieregeling op te nemen in de nog op te stellen nieuwe Omgevingsvisie voor het stedelijke gebied. Dit proces neemt naar verwachting echter nog een paar jaar in beslag. We streven er daarom naar om vooruitlopend op de Omgevingsvisie een compensatieregeling uit te werken

Kanttekeningen
3.1 Het kan ten koste gaan van een integrale benadering
Het apart uitwerken van de compensatieregeling vooruitlopend op de Omgevingsvisie is een ‘noodoplossing’ en kan ten kosten gaan van een integrale afweging. Nadeel is echter dat het proces van de totstandkoming van de Omgevingsvisie lang duurt en daarmee de gewenste bouwmogelijkheden vertraagt.

Uitvoering
Eigenaren dienen zelf het initiatief te nemen tot een bouwplan. De voorbereiding en uitwerking van een plan en de kosten hiervan liggen bij de initiatiefnemer. Het beleid geldt voor twee jaar. Daarna bezien we of voortzetting wenselijk is. Dat is afhankelijk van de dan geldende prognoses, regionale afspraken en de voortgang van de grotere bouwplannen.

Voor de uitwerking van de compensatieregeling verwachten we de raad begin 2022 een nader voorstel te kunnen doen.

Communicatie en participatie
Het voorliggende beleidskader betreft een verruiming van het woningbouwbeleid. Er is geen participatietraject gevolgd. Uit onze contacten met eigenaren en initiatiefnemers weten we dat dit beleid tegemoet komt aan de woonbehoefte van inwoners. Via een publicatie en persbericht hebben we het voorgenomen beleid algemeen onder de aandacht gebracht via de gebruikelijke kanalen (website, gemeentecontact). De dorpsraden hebben we apart geïnformeerd. Na vaststelling maken we het beleid officieel bekend en infomeren we de eigenaren van de percelen die onder het nieuwe beleid vallen.

Bijlagen
1. Beleidsregel bouwen in tuinen 2021
2. schematisch overzicht scenario's woningbouwbeleid
3. toelichting op scenario's woningbouwbeleid

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gezien het voorstel nr. 2021-50 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2021

Besluit

1. Woningbouw in beginsel toe te staan op locaties met voormalige en geldende wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.
2. Hiervoor de beleidsregel ‘Bouwen in tuinen 2021’ vast te stellen.
3. In te stemmen met een nadere uitwerking voorwaarden voor woningbouw op overige locaties in de kernen, vooruitlopend op de Omgevingsvisie.
4.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 juli 2021,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. E.G. (Esther) Schrier B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak