

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 14 december 2022

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z22/128942-D - 142547

Datum B&W-verg.: dinsdag 27 september 2022

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Aanpassing Structuurvisie 2021-2025 - Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Samenvatting

De vraag naar woningen is erg hoog. De woningmarkt is daarbij onvoldoende in balans in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Het college wil in haar beleid invulling van de woningbehoefte met kleine particuliere initiatieven mogelijk maken, waarbij wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke en maatschappelijke leefomgeving.

Door de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu worden kleinschalige woningbouwinitiatieven geremd. Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanpassing van de rekensystematiek.

Met de huidige marktontwikkelingen blijkt de huidige GKM-bijdrage nog altijd een te grote drempel voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Daarom wordt voorgesteld om nogmaals een aanpassing van de rekensystematiek te doen waarbij behoud van voldoende invloed op een kwalitatieve ruimtelijke ordening blijft gehandhaafd.

Voorstel

1. Het addendum Structuurvisie Echt-Susteren van 14 december 2022 vast te stellen;
2. De ingangsdatum van het addendum vast te stellen op 1 januari 2023.

Inleiding

Er is een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen voor starters op de woningmarkt. Marktontwikkelingen zorgen er voor dat prijzen stijgen waardoor kleinschalige initiatieven financieel krap haalbaar zijn. De bijdrage die momenteel volgens de GKM-regeling moet worden betaald maakt dat de drempel te hoog is voor realisatie van kleinschalige particuliere woningbouwprojecten.

Inhoudelijke toelichting

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is een lokale uitwerking van het inmiddels vervallen Limburgs Kwaliteitsmenu, op basis waarvan ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het vigerende bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Voorwaarde is wel dat er een 'groene' dan wel financiële tegenprestatie plaatsvindt. Deze middelen worden gestort in een reserve die wordt ingezet om elders binnen de gemeente gewenste ontwikkelingen (natuurontwikkeling, herstructurering etc) mogelijk te maken. De GKM-bijdrage heeft als doel om een onbeperkte uitrol van bebouwing tegen te gaan (zoals ook benoemd in de gemeentelijke Structuurvisie). De GKM-bijdrage is in te zetten voor (onder meer) de sanering van "slechte" woningbouwplannen waarnaar geen vraag meer is. De hoogte van het GKM-bedrag is gerelateerd aan de waardevermeerdering die ontstaat op het moment dat op een perceel een bouwmogelijkheid wordt gecreëerd. Deze waardevermeerdering is mede afhankelijk van de locatie, de te bouwen woning en de oppervlakte van het perceel.

Algemene uitgangspunten bij het aanpassen van de regeling:

Maatwerk

Om voldoende in te kunnen spelen op economische- markt- en maatschappelijke ontwikkelingen is het belangrijk maatwerk toe te kunnen passen. Als de plannen per saldo binnen behoefte blijven en / of oplossing of sanering bieden voor ruimtelijke of milieu hygiënische problemen is in de structuurvisie opgenomen dat het niet eisen van kwaliteitsbijdragen bespreekbaar is.

Kwalitatieve ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkeling

Bij de toekenning van nieuwe bouwtitels moet rekening worden gehouden met de kwalitatieve woningbehoefte. Denk hierbij aan de doelgroep waarvoor wordt gebouwd, levensloopbestendigheid, duurzaamheid et cetera.

Anterieure overeenkomst

Er kan voor gekozen worden om een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer of ontwikkelaar af te sluiten. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over ruimtelijke inpasbaarheid, de bijdragen die gedaan moet worden aan infrastructuur en openbare groenvoorziening. De GKM-tarieven zijn daarmee onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Ingangsdatum

Het voorstel is de aanpassingen vanaf 01 januari 2023 in werking te laten treden. Uiteraard na goedkeuring van de aanpassingen door de raad in de raadsvergadering van 14 december 2022. De handtekening onder de anterieure overeenkomst is leidend voor de toepassing van "oude" of "aangepaste" GKM-regeling.

Sanering bedrijvigheid

Binnen de gemeente Echt-Susteren is detailhandel en andere bedrijvigheid gevestigd op plaatsen niet zijnde kern winkelgebied of bedrijventerrein. Om sanering van deze bedrijvigheid te bevorderen is geen of een lagere GKM-bijdrage van toepassing. Voorwaarde is dat de sanering bijdraagt aan de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Buitengebied

Om het beëindigen van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken met behoud van een kwalitatief buitengebied wordt per aanvraag maatwerk toegepast. Het maatwerk ziet toe op een sanering van bedrijfspanden en herontwikkeling naar wonen. De woningen moeten wel bijdragen aan de kwalitatieve behoefte en ruimtelijk ingepast zijn in de natuurlijke omgeving. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Overigens mag de omzetting naar een woning andere ter plaatse gevestigde bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering (milieuwetgeving). In onderstaande tabel zijn de GKM regels voor het buitengebied verder uitgewerkt.

Uitvoeringsregels

De eerder door het college vastgestelde uitvoeringsregels (oa termijnen en bouwplicht) blijven onverminderd van kracht. Hiermee is realisatie van de initiatieven gewaarborgd en wordt speculatie voorkomen.

Op basis van paragraaf 6.5 van de gemeentelijke Structuurvisie is het college bevoegd om bij ruimtelijke initiatieven die strijdig zijn met het bestemmingsplan een financiële bijdrage te vragen zoals opgenomen in de structuurvisie en het raadsbesluit van 26 september 2019. In het navolgende overzicht is de huidige regeling opgenomen en het voorstel hoe deze aan te passen, mede op basis van het bovenstaande.

Ruimtelijke ontwikkeling	Oud	Voorstel
Verkrijging bouwrecht binnen gebiedsontwikkelingen stedelijk gebied*	€ 20.000 per wooneenheid en € 20 / m ² perceeloppervlak woonbestemming buitengebied	€ 10.000 per wooneenheid en € 10 / m ² perceeloppervlak woonbestemming
Verkrijging bouwrecht binnen gebiedsontwikkelingen buiten stedelijk gebied*	€ 20.000 per wooneenheid en € 20 / m ² perceeloppervlak woonbestemming	€ 15.000 per wooneenheid en € 15 / m ² perceeloppervlak woonbestemming

* Gebiedsaanduiding facet bestemmingsplan deregulering

Voor alle overige zaken blijven de huidige GKM-tarieven van toepassing.

Financiële toelichting

Niet van toepassing. Aanpassing van het beleid heeft geen invloed op de huidige begroting.

Juridische toelichting

Gelet op de ondergeschikte aard van de wijziging kan deze middels een addendum aan de bestaande Structuurvisie worden gekoppeld, ter vervanging van de bestaande herziene module 17 en 18 op pagina 126 van de Structuurvisie. Deze wijziging van de Structuurvisie zal op de voorgeschreven bekend worden gemaakt. Tegen een (wijziging van een) structuurvisie is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Duurzaamheid / Cittaslow

In aanvulling op de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit worden initiatiefnemers middels de voorgestelde werkwijze gestimuleerd om aanvullende maatregelen te nemen op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Risico's

Hiervoor wordt verwezen naar de inhoudelijke toelichting.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken

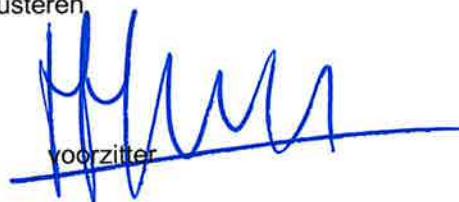
- Raadsbesluit
- Addendum Structuurvisie van 14 december 2022

Ter inzage liggende stukken

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren


secretaris


voorzitter