Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen houdende regels omtrent compensatie woningbouwinitiatieven (Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019))

Geldend van 01-05-2020 t/m heden

Intitulé

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen houdende regels omtrent compensatie woningbouwinitiatieven (Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019))

De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019,

gelet op de vastgestelde Structuurvisie Roerdalen 2030, d.d. 20 december 2012, waaruit blijkt dat de structuurvisie Roerdalen 2030 zich onder andere richt op herstructureren en aanpassen van de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad;

gelet op de vastgestelde regionale sectorale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, d.d. 4 juli 2019, welke een nadere uitwerking is van het woonbeleid uit de Structuurvisie Roerdalen 2030 en zich richt op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod;

met inachtneming van het aangenomen amendement 2019A;

het volgende besluit genomen:

Besluit:

1. de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2015) in te trekken;
2. de navolgende Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019) vast te stellen:

Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Artikel 1 Definities

Bevoegd gezag:	het college van burgemeester en wethouders.
Fysieke onttrekking:	het slopen en het planologisch herbestemmen van één of meerdere woningen.
Woningbouwinitiatief:	een bouwplan van een particulier of projectontwikkelaar
Appartement met lift:	(niet grondgebonden) woning als deel van een groter gebouw (per lift toegankelijk).
Appartement zonder lift:	(niet grondgebonden) woning als deel van

	een groter gebouw (niet per lift toegankelijk).
Vrijstaande woning:	Eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten/hoofdgebouwen.
Rij-/hoekwoning:	Eengezinswoning die aan één of beide kanten grenst aan een aanliggende woning, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar in een gelijk vlak of lijn liggen.
2 onder 1 kap woning:	Eengezinswoning waarvan het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdgebouw van één andere gelijksoortige woning.
Grondgebonden seniorenwoning:	woning met een bruto vloeroppervlak van maximaal 120 m2 en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging.
Tiny house:	Kleine, volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 50 m2. Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoelt om het hele jaar door bewoond te worden. Een recreatiewoning of een woonwagen is geen tiny house.
Levensloop bestendig wonen:	Een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase.
Woningbouwlocatie:	een te (ver)bouwen fysieke ruimte die aaneengesloten is bestemd voor het huisvesten van een of meerdere huishoudens.
Intrekken harde plannen:	het planologisch herbestemmen van één of meerdere woningen.

Artikel 2 Inhoud beleidsregel

Bij woningbouwinitiatieven bestaat de mogelijkheid van compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de woningvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Slechts die bouwplannen die voldoen aan het in artikel 3 en 4 gestelde, kunnen gebruik maken van financiële compensatie.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De beleidsregel geldt voor nieuw te bouwen woningen die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst. Dit geldt ook voor woningtoevoeging middels het splitsen van panden.

Artikel 4 'Nee, tenzij' - principe

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden.

2. Er qua woningbouwprogramma aantoonbaar rekening wordt gehouden met de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roerdalen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021;

3. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project;

4. Door de gemeente wordt geconcludeerd, na bewijsvoering initiatiefnemer, dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking niet mogelijk is én dat het woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, gebaseerd op een bouwtitel in een vigerend bestemmingsplan en/of een juridisch afdwingbare realisatieovereenkomst is gesloten.

5. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021):

- **a.** Er moet sprake zijn van inbreiding;
- **b.** Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- **c.** Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- **d.** Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- **e.** Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Artikel 5 Opstarten procedure en kostenverhaal

Indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer die niet in staat is tot fysieke onttrekking (artikel 4), dan zal een financiële bijdrage worden betaald conform artikel 6 en zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden gestart.

Artikel 6 Financiële compensatie

De gemeente bepaalt de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief door het bepalen van het woningtype, op het moment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen (zie artikel 5). Het is aan de gemeente om te bepalen tot welk woningtype de toevoeging behoort.

Type	*Compensatiebedrag*
Vrijstaande woning	€ 25.000
2 onder 1 kapwoning	€ 15.000
Rijwoning	€ nihil
Appartement met lift	€ nihil

Appartement zonder lift	€ 5.000
Grondgebonden seniorenwoning	€ Nihil
Tiny house	€ Nihil
Woonwagen	€ Nihil

Artikel 7 Houdbaarheidsduur woningbouwinitiatief

Met het woningbouwinitiatief dient binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit te zijn gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is wordt een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (bijv. via wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 8 Restitutie

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt met toepassing van voorliggende beleidsregel komen niet in aanmerking voor restitutie van de financiële compensatie.

Artikel 9 Voorziening

De in het kader van financiële compensatie ontvangen middelen worden door de gemeente gestort in een lokale voorziening met als doel transformatie en herstructurering van de woningvoorraad en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen, evenals het duurzaam onttrekken van niet benutte bouwmogelijkheden.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als ‘Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

3. de bijlagen 2a/2b (LKM+) en bijlage 3 (Uitvoeringstabel plannen en projecten) uit de Structuurvisie Roerdalen 2030 uit te breiden met een module “woningbouwcompensatie” respectievelijk een project “aanpassen woningvoorraad”;

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 december 2019.

De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,

R.J.J. Notermans

De voorzitter,

mr. M.D. de Boer-Beerta

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: almanak.overheid.nl

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl