gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 26-09-2019
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 56346-2019

Onderwerp: Uitzonderingen woningbouwinitiatieven

Aan de raad

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 maart het woningbouwprogramma vastgesteld en opgestuurd naar de provincie. Volgens de provinciale prognose zijn er 1.200 woningen nodig in de periode 2017-2027 in Gemert-Bakel. Van deze ruimte is voor de komende tien jaar nu bijna 170% benut. Voor de periode 2017-2040 gaat het in totaal om 1775 woningen die volgens de prognose nog gebouwd moeten worden. De hoeveelheid initiatieven noodzaakt ons keuzes te maken. Dit zijn tijdelijke keuzes vooruitlopend op de omgevingsvisie die de komende jaren wordt opgesteld en de regionale afstemming over woningbouwprogrammering die op dit moment plaatsvindt. Er is bij deze vaststelling van het woningbouwprogramma daarom besloten in principe geen nieuwe initiatieven meer op te nemen in het woningbouwprogramma, met een viertal uitzonderingen. Deze uitzonderingen worden ter vaststelling aan u voorgelegd. Het betreft de volgende uitzonderingen:

1. *Initiatieven Goed Wonen*
- Toestaan toevoeging van sociale huurwoningen, op basis van prestatieafspraken.
2. *Initiatieven op percelen van de gemeente*
3. *Initiatieven cultuurhistorische gebouwen*
- Bij initiatieven (in/uitbreiding) die bijdragen tot het in stand houden van cultuurhistorische gebouwen.
4. *Initiatieven met een strategisch belang voor de gemeente Gemert-Bakel*
- Enkel toestaan indien sprake is van inbreiding en
- Er sprake is van transformatie van een bestaand gebouw en/of
- Er sprake is van een versterking in een gebiedsontwikkeling

Beslispunten

1. In te stemmen met de uitzonderingen woningbouwprogramma 2019

Dit onderwerp komt aan de orde in:
Commissie Financiën en Bestuur d.d. 10 september 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
B&W-info 11 juni 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
N.v.t.

Beoogd effect
Met de vaststelling van de uitzonderingen wordt duidelijkheid verschaft over hoe de gemeenteraad en het college van B&W wensen om te gaan met de opname van woningbouwinitiatieven in woningbouwprogrammering.

Duurzaamheid
N.v.t.

Argumenten

1.1 Afspraken maken het mogelijk om te bepalen of nieuwe initiatieven kunnen worden opgenomen in de woningbouwprogrammering.
Het college van B&W heeft op 26 maart 2019 besloten het komende jaar in principe geen nieuwe initiatieven op te nemen in het woningbouwprogramma, op een viertal uitzonderingen na. Met dit besluit wordt duidelijkheid verschaft over deze uitzonderingen. Voor welke initiatieven maken we een uitzondering en voor welke niet.

1.2 Woningbouwplannen van Goed Wonen zijn strategisch van belang voor het beheer van onze voorraad sociale huurwoningen.

1.3 De uitzonderingen initiatieven op percelen van de gemeente is noodzakelijk voor eventuele herstructureringsopgaven en/of behoud van de leefbaarheid van onze kernen.

1.4 "Initiatieven cultuurhistorische gebouwen" dragen bij aan het in stand houden van cultuurhistorische gebouwen. Cultuurhistorische gebouwen zijn:

- *rijksmonumenten:*
  Definitie volgens nieuwe erfgoedverordening: monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister.
- *gemeentelijke monumenten:*
  Definitie volgens monumentenverordening 2011: een overeenkomstig deze verordening als beschermd gemeentelijk monument aangewezen.
- *beeldbepalende panden:*
  Definitie volgens monumentenverordening 2011: een overeenkomstig deze verordening als beschermd beeldbepalend pand aangewezen zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, maar niet is aangewezen als gemeentelijk monument, alsmede alle boerderijen die nog grotendeels in originele staat verkeren, en die een minimale ouderdom van 50 jaar bezitten, zonder vermelding op de beeldbepalende panden lijst of individuele aanwijzing;

- cultuurhistorisch waardevolle panden:
  Panden die, aangetoond middels een redengevende omschrijving (uitgevoerd door een onafhankelijke en kundig bureau), cultuurhistorisch waardevol zijn.

1.5 Door de uitzondering "initiatieven met een strategisch belang" draagt de woonopgave bij aan de versterking van de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit.

- Enkel toestaan indien sprake is van inbreiding en
- Er sprake is van transformatie van een bestaand gebouw en/of
- Er sprake is van een versterking in een gebiedsontwikkeling

Er wordt met deze criteria aangesloten op provinciaal beleid (Brabantse Agenda Wonen).

Nota Bene
Aanvragen met betrekking tot realisatie van ruimte voor ruimte woningen lopen separaat via de provincie en vormen zodoende geen onderwerp van kaderstelling.

Kanttekeningen
1.1 *De provinciale prognose vormt het regionale referentiekader.*
De provincie biedt ruimte voor de realisatie van goede plannen volgens de richtlijnen van de Brabantse agenda Wonen. De provinciale beleidslijn is regionale afstemming vooral gericht op kwaliteit. De 100% harde plancapaciteit t.o.v. de provinciale prognose blijft daarbij wel een harde grens voor woonregio De Peel.

1.2 Bij elk initiatief blijft gelden dat de beschikbare ambtelijke capaciteit bepalend is.
Nieuwe initiatieven worden uiteindelijk toegevoegd aan de werkvoorraad, hiervoor is voldoende ambtelijke capaciteit noodzakelijk.

Vervallen "oude" regelgeving
N.v.t.

Communicatie
Meeweten: het raadsbesluit wordt op gebruikelijk wijze gecommuniceerd.

Uitvoering
De initiatieven staan worden conform het besluit afgehandeld. Er wordt elk jaar bekeken hoe de realisatie verloopt en of er een nieuwe prognose is, om er voor te zorgen dat de aantallen in lijn zijn met de ruimte die de provincie biedt voor woningbouwplannen in de gemeente Gemert-Bakel. De gemeenteraad wordt hierover periodiek geïnformeerd.

Bijlagen
B.1. Vastgestelde woningbouwprogramma
B.2. Raadsbesluit

Ter inzage gelegde stukken
N.v.t.

Gemert, 27 augustus 2019

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.J.L.G. van Oudheusden	ing. M.S. van Veen