

Structuurvisie woningbouw in kernen

- Borging Kwaliteitsmenu -

Gemeente Gennep



Structuurvisie woningbouw in kernen

- Borging Kwaliteitsmenu -

Gemeente Gennepe

Datum:

Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2013

Projectgegevens:

STV01-252206-01d

Identificatienummer:

NL.IMR0.0907.ST13036WONINGKOM-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

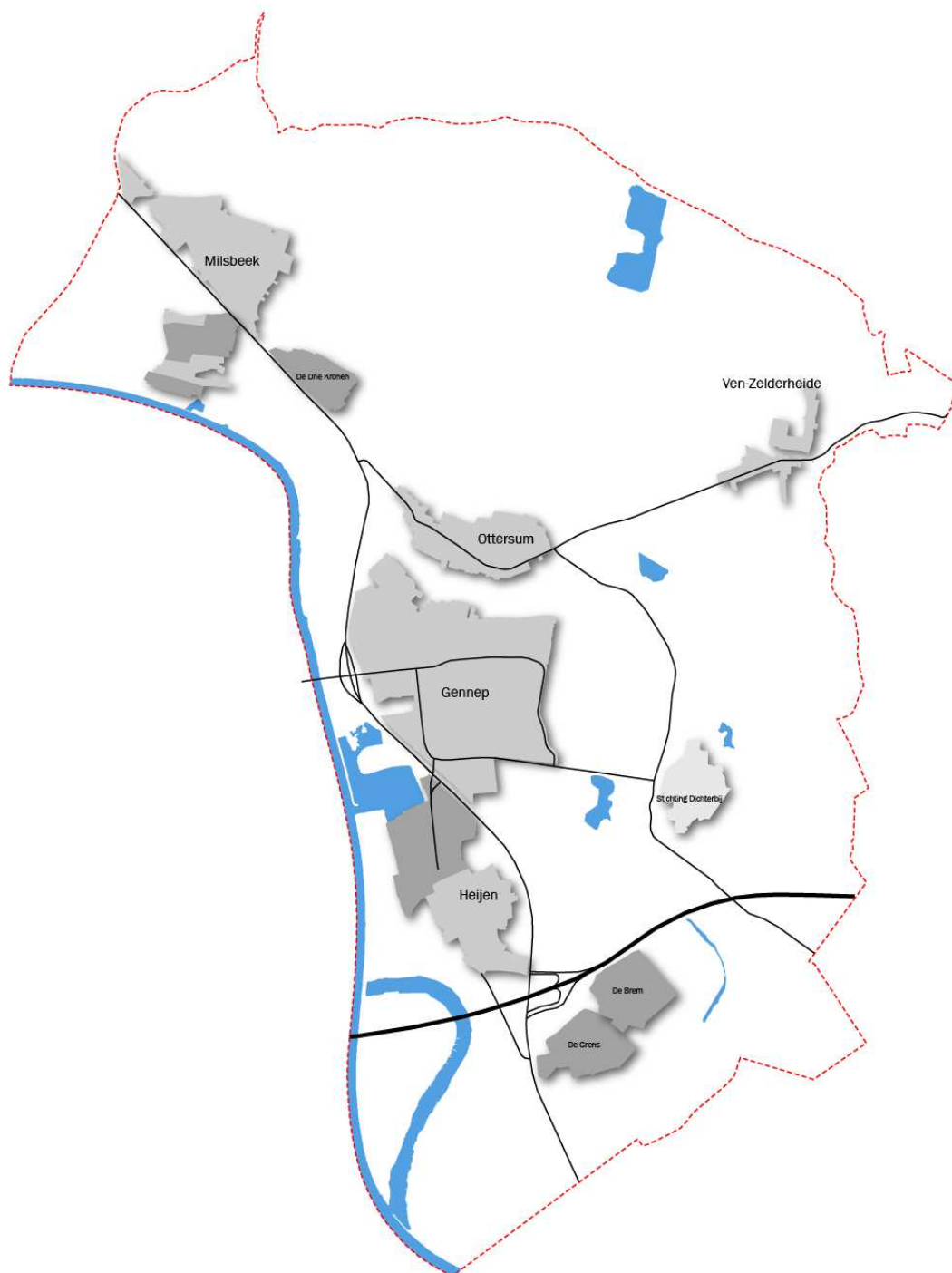
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planproces	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Planologisch beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	3
2.3	Gennep vitale huisvesting	3
2.4	Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties	4
3	Werkmethodiek kwaliteitsbijdrage	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Beoordeling initiatieven	5
3.3	Kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein	6
3.4	Kwaliteitsverbeteringen via fondsbijdragen	6
3.5	Hoogte kwaliteitsbijdrage	8



Kernen en bedrijventerreinen in de gemeente Gennep

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gennep beschikt over een structuurvisie voor het buitengebied. Deze structuurvisie vormt het integrale ruimtelijke beleidskader, op basis waarvan ruimtelijke initiatieven worden afgewogen. Het doel van de structuurvisie voor het buitengebied is nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te versterken. Hiervoor is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) doorvertaald naar een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

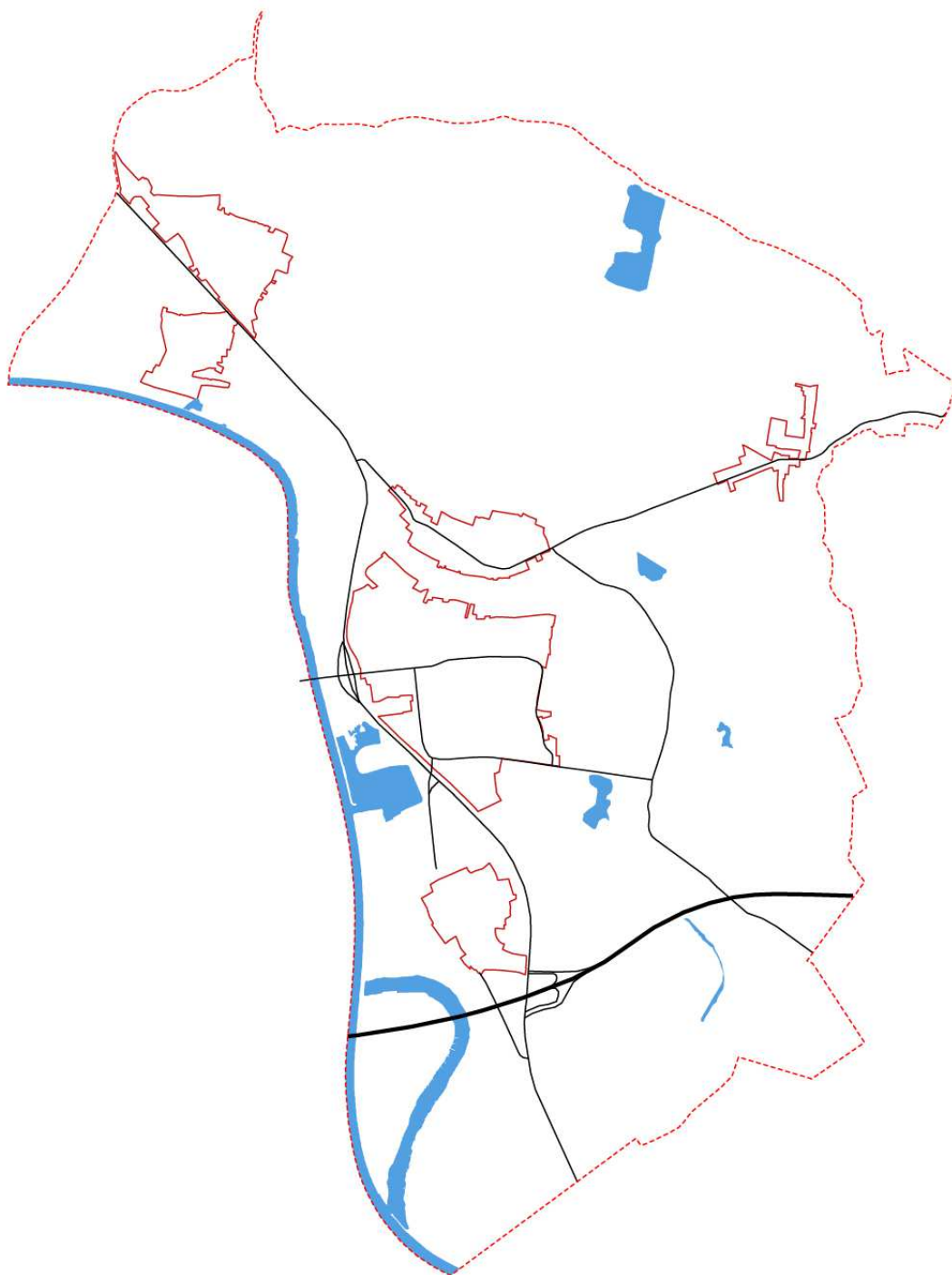
Het beleid van het GKM is tot dusver niet van toepassing geweest voor de kernen van de gemeente Gennep. Dit komt enerzijds omdat dit niet verplicht is vanuit het provinciale beleid, maar anderzijds ook doordat er sprake was van een zeer bescheiden ontwikkelingsruimte binnen de kernen. Onlangs heeft de gemeenteraad echter bepaald dat er voor bepaalde woningbouwprojecten ontwikkelingsruimte wordt geboden, wanneer deze bijdragen aan de gemeentelijke doelen op het vlak van een leefbare woonomgeving. Onderhavige structuurvisie geeft verder inhoud aan dit beleid door vergelijkbaar met het LKM en GKM voor het buitengebied, een ontwikkelingskader te scheppen die woningbouw in de kernen mogelijk maakt indien een kwaliteitsbijdrage is gegarandeerd. Een kwaliteitsbijdrage houdt in een (financiële) bijdrage aan door de gemeente Gennep gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 Wro).

1.2 Planproces

De ‘Structuurvisie woningbouw in kernen’ is een uitwerking van bestaand beleid op het vlak van wonen en ruimtelijke ordening. Het geeft vooral richting aan de manier waarop de gemeente uitvoering geeft aan dit beleid middels het instrumentarium van de Wro. De structuurvisie zal, conform gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage worden gelegd en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

De structuurvisie bestaat uit drie korte hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en het planproces. Hoofdstuk 2 gaat in op het achterliggende woonbeleid op basis waarvan de planologische grondhouding ten aanzien van woningbouwprojecten in de kernen wordt bepaald. In hoofdstuk 3 staat beschreven op welke manier de gemeente de koppeling legt met het leveren van een kwaliteitsbijdrage ten behoeve van een leefbare woonomgeving.



Contouren POL en plangebied Structuurvisie woningbouw kernen

2 Planologisch beleidskader

2.1 Inleiding

De mate waarin woningbouw in de kernen van de gemeente Gennep is toegestaan, wordt enerzijds bepaald door het planologische beleidskader en anderzijds door de te leveren kwaliteitsbijdrage. Beide zaken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in de afweging om wel of niet mee te werken aan een woningbouwinitiatief. In dit hoofdstuk staat het planologische beleidskader weergegeven. Deze wordt bepaald door reeds vastgesteld beleid vanuit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), de Woonvisie Gennep vitale huisvesting en de beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties. Het beleid is kort weergegeven. Voor een uitvoerig beeld van de inhoud wordt verwezen naar de beleidsnota's zelf.

2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In het POL zijn alle kernen van de gemeente Gennep aangeduid als plattelandskern. Bij een plattelandskern is ruimte voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Het beleid voor de (woon)kernen is gericht op het versterken van de leefbaarheid (mede in verband met de verwachte krimp na 2026, vergrijzing en ontgroening).

Op het gebied van woningbouw geldt het provinciale contourenbeleid. Deze bepalen de grens van het beleid voor de kernen en het buitengebied. Het gebied binnen de contouren voor de dorpen vormen het plangebied voor onderhavige structuurvisie.

De ruimtelijke koers voorziet in een concentratie van de woningbouw binnen de contouren. In het buitengebied is geen plaats voor nieuwe woningen, behoudens bestaande uitbreidingslocaties en initiatieven in bestaande bebouwing of behoudens het aantal woningen gelijk blijft dan wel minder wordt. Bovendien kan onder omstandigheden medewerking worden verleend indien het gaat om een excellent woonmilieu als bedoeld in de Regiovisie Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.

2.3 Gennep vitale huisvesting

In de gemeenteraadsvergadering van 6 juni 2011 is de regionale woonvisie Maasduinen vastgesteld. In deze regionale woonvisie is vanuit demografisch perspectief de ruimte op de woningmarkt beschreven. De beleidsnota Gennep vitale huisvesting (april 2012) is een actualisatie en uitwerking van deze regionale woonvisie.

Het document geeft per kern een beeld van de mogelijke invulling van de woningbehoefte op basis van de op dat moment bekende plannen en ontwikkelingen en anticiperend op bepalende trends in de woningmarkt:

- De bevolking daalt;
- Het aantal huishoudens groeit tot 2040, maar wordt qua samenstelling kleiner;
- Nul trede woningen zijn het meest kansrijk, de vraag naar een gezinswoningen daalt sterk;

- De markt voor dure sector woningen ligt stil ten gevolge van de geringe doorstroming;
- Een groot aanbod van starters woningen vergroot het probleem van doorstroming.

De gemeente Gennep wil bouwen voor de eigen behoefte. Bouwen naar ambitie moet mogelijk zijn in de kernen. Voor de vitaliteit van elk dorp is het van groot belang om te kunnen blijven voorzien in de eigen woningbehoefte, afgestemd op de demografische ontwikkelingen in de gemeente.

Het beleid Gennep vitale huisvesting brengt balans in de vraag en het aanbod. Woningbouwplannen worden aan dit beleid getoetst, waarbij primair gekeken wordt naar het volkshuisvestelijke aspect. De integrale afweging vindt plaats in de gemeentelijke Regiekamer, waar elk project kwalitatief en kwantitatief wordt afgewogen en vanuit elke beleidsdiscipline getoetst wordt op haalbaarheid en wenselijkheid.

2.4 Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties

Bij de vaststelling van het beleid Gennep vitale huisvesting is door de raad de wens uitgesproken jaarlijks ruimte te behouden voor kleinschalige particuliere woningbouwprojecten. Om aan deze wens gehoor te kunnen geven is de beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties opgesteld. Op 29 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met deze beleidsregel.

De beleidsregel biedt ruimte voor het realiseren van woningbouw op particuliere kavels, met een maximum van 5 woningen per jaar. De woningen moeten wel worden gebouwd binnen de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern van Gennep en de bedrijventerreinen). Deze mogelijkheid geldt bovendien alleen voor burgers/particulieren en niet voor projectontwikkelaars. Daarom is er een sprake van een maximum van 2 woningen per verzoek. Indien meer dan vijf stedenbouwkundig acceptabele verzoeken worden ingediend dan brengt de gemeentelijke Regiekamer een advies uit te aanzien van de prioritering.

3 Werkmethodiek kwaliteitsbijdrage

3.1 Inleiding

In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukkere wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

- fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering;
- transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing.

De enige uitzonderingen betreffen:

- Gemeentelijke monumenten;
- Panden waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat ze worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en de eigenaar daar aan meewerkt;
- Woningen en woongebouwen die qua woongebruik wijzigen (bijvoorbeeld als een grondgebonden woning qua gebruik verandert in zorgwoningen, kamerbewoning of appartementen);
- Mantelzorgwoningen (omdat dit geen permanente woningen zijn);
- Pijplijnplannen. Dit zijn ontwikkelingen waarvoor de initiatiefnemer bij het college van burgemeester en wethouders vóór 18 april 2013 een (concept-) verzoek om medewerking heeft ingediend.

3.2 Beoordeling initiatieven

Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt een eerste ruimtelijke beoordeling plaats. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang. Is de ontwikkeling niet aanvaardbaar dan stopt hier het initiatief. Is een ontwikkeling wel aanvaardbaar, dan vindt een nadere ruimtelijke afweging plaats. De kwaliteitsbijdrage en de daarmee te realiseren kwaliteitsverbeteringen maken hier een onlosmakelijk onderdeel van uit.

De ruimtelijke afweging zal moeten uitwijzen of het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. De gemeentelijke Regiekamer toetst het initiatief in eerste aanleg. In de Regiekamer zijn alle relevante disciplines vertegenwoordigd. De regiekamer adviseert het college van burgemeester en wethouders over toepassing van de hoogte van de (financiële) kwaliteitsbijdrage en over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. Zo nodig wordt de Integrale Kwaliteitscommissie om advies gevraagd.

Op het moment dat het woningbouwplan in alle opzichten positief beoordeeld is, wordt de kwaliteitsverbetering geborgd middels het sluiten van een private overeenkomst. Daarna zal de bestemmingswijziging in gang worden gezet.

3.3 Kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein

Een (particuliere) ontwikkelaar die de kwaliteitsverbeterende maatregel op eigen terrein wil realiseren, kan dit doen als er sprake is van sanering van bestaande bebouwing en voldaan wordt aan de algemene voorwaarden.

De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen.
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Voor het kwaliteitsmenu is de uitgangssituatie van de grond van belang voor de kwaliteitsbijdrage. Er wordt uitgegaan van open gronden zonder bijzondere situatie, zoals ernstige bodemsaneringen of ernstig ontsierende voormalige (bedrijfs)gebouwen. Sanering van bestaande bebouwing kan dan ook enkel als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgevoerd als op betrokken percelen per saldo sprake is van een afname van bebouwing.

3.4 Kwaliteitsverbeteringen via fondsbijdragen

Op het moment dat een (particuliere) ontwikkelaar de kwaliteitsverbeterende maatregel niet op eigen terrein realiseert, biedt de gemeente Gennep de mogelijkheid deze verplichting over te dragen aan de gemeente. In ruil voor een fondsbijdrage zorgt de gemeente dan voor de realisatie van de kwaliteitsverbetering.

De projecten waar de gemeente het geld aan wil besteden, komen ten goede aan de transformatieopgave van de kernen. Samen met woningcorporaties denkt de gemeente na over een transformatieopgave, om de bestaande woningvoorraad (meer) toekomstbestendig te maken en af te stemmen op de demografische ontwikkeling van haar inwoners. De transformatieopgave behelst niet alleen de (sociale) woningvoorraad

(een taak van de corporaties) maar met name de particuliere woningvoorraad (taak van de woningbezitter) en ook een transformatie van de openbare ruimte in de betreffende woonwijken (in hoofdzaak een taak van de gemeente). Met deze transformatieopgave (reconstructieopgaven) zijn aanzienlijke kosten gemoeid. De bijdragen die op grond van deze structuurvisie worden gevraagd om een woning te mogen bouwen, kunnen het kwaliteitsfonds vullen waaruit de transformatieopgaven (mede) gefinancierd worden. Naast deze transformatieopgaven wil de gemeente Gennep ook de kwaliteit van de openbare ruimte in de kernen verbeteren. Het kwaliteitsfonds wordt mede gebruikt om deze kwaliteitsbevorderende opgave mogelijk te maken.

Ten behoeve van de zekerstelling en verantwoording van de door de gemeente uit te voeren investeringen in kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt één centraal fonds 'Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom' opgericht. Hierbinnen worden de verschillende financiële bijdragen 'weggezet'. Aan dit fonds worden verschillende concrete projecten gekoppeld, waarmee de kwaliteitsverbetering van de bebouwde kom gerealiseerd wordt; de projectenlijst. Het college van burgemeester en wethouders stelt deze lijst op en actualiseert deze indien daartoe aanleiding is.

Projectenlijst:

- Aanleg speeltuintjes en inrichting met bankjes en prullenbakken;
- Centrumplan Heijen;
- Kerkvonder Ven-Zelderheide;
- Herbestemming/transformatie/sanering voormalige bedrijfsgebouwen en winkels in bebouwde kom;
- Aanbrengen energiezuinige verlichtingsarmaturen openbare ruimte;
- Bewegwijzering openbare ruimte;
- Realisatie verkeersremmende maatregelen;
- Verbetering toegankelijkheid bushaltes;
- Realisatie toeristische overstappunten in bebouwde kom.

Op het moment dat voor een project voldoende middelen aanwezig zijn, start de gemeente, met de uitvoering en verdwijnt deze van de projectenlijst. Bij de koppeling van tussen initiatief en kwaliteitsverbeterend project laat de gemeente het algemeen belang prevaleren.

In de financiële verantwoording van het fonds geeft de gemeente aan welke bijdrage vanuit het fonds is aangewend voor de realisatie. Jaarlijks wordt de gemeenteraad over de stand van zaken in het fonds actief geïnformeerd. Daarnaast is (in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur) te allen tijde inzicht mogelijk in de financiële balans van het fonds.

3.5 Hoogte kwaliteitsbijdrage

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is gekoppeld aan de waardevermeerdering die met een bestemmingswijziging gepaard gaat. Met als uitgangspunt dat de benodigde kwaliteitsbijdrage de haalbaarheid van het initiatief niet bedreigt, is gezocht naar een normering die een klein percentage van de waardevermeerdering behelst. Daarnaast heeft de gemeente zich bij de vaststelling van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage laten leiden door de volgende overwegingen:

- De hoogte van de bijdrage mag de concurrentiepositie van de gemeente op de woningmarkt niet wezenlijk aantasten;
- De hoogte van de bijdrage dient zodanig te zijn dat woningbouwontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd vanwege exploitatieproblemen.

De gemeente Gennep heeft gekozen voor een vast bedrag per woning, waarbij onderscheid is gemaakt tussen een grondgebonden woning, een appartement en kamerbewoning. Bij grondgebonden woningbouw is een nader onderscheid gemaakt in kleinschalige woningbouw (op basis van Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties) en projectmatige woningbouw (meer dan 2 woningen).

Normering kwaliteitsbijdrage:

- | | |
|--|---------------------|
| – Kleinschalige woningbouw (1 of 2 woningen): | € 15.000,- / woning |
| – Projectmatige grondgebonden woningbouw (> 2 woningen): | € 10.000,- / woning |
| – Appartementen: | € 5.000,- / woning |
| – Kamerbewoning: | € 2.000,- / kamer |

Gemiddeld genomen zal de hoogte van de kwaliteitsbijdrage voor woningbouw in de kernen lager uitvallen dan bij woningbouw in het buitengebied. In het buitengebied wordt uitgegaan van een bijdrage van € 100,- per m² kaveloppervlakte. Omdat de gemeente woningbouw in de bebouwde kom verkiest boven woningbouw in het buitengebied ligt dit ook voor de hand.