

Beleidsregel: Kavel voor kavel

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2018. Gepubliceerd op 6 november 2018.
In werking getreden op 7 november 2018

Aanleiding

De gemeente wordt regelmatig benaderd door particulieren die een woning willen (laten) realiseren op hun eigendom, bijvoorbeeld in een tuin of op een geërfd stuk land. Vaak worden deze initiatieven afgewezen, omdat deze niet passen binnen het vigerend woningbouwbeleid van de gemeente, er is namelijk sprake van een planoverschot in Venray. Voor de zogeheten 'rode kernen', zijnde die kernen waar een planoverschot is, wordt ook op deze particuliere initiatieven negatief geantwoord. De gemeente wil particuliere initiatiefnemers toch een mogelijkheid geven om tot realisatie van een bouwka-vel te komen.

Daarom is onderhavige beleidsregel opgesteld waarin initiatiefnemers door middel van het 'verplaatsen' van een reeds bestaande bouwtitel, toch een woning kunnen realiseren. Hiermee worden onbenutte toegekende bouwtitels (al bestemd als 'wonen' of waarvan de bestemmingsplanprocedure om te komen tot de bestemming 'wonen' reeds loopt) verplaatst naar nieuwe locaties waar mensen wel daadwerkelijk een woning realiseren. Daarmee wordt het woningbouwprogramma opgeschoond en actueler.

De beleidsregel is alleen van toepassing in kernen (het op het moment van toepassen van de beleidsregel geldend stedelijk gebied zoals vastgelegd het POL 2014¹) waar er sprake is van een overaanbod aan woningbouwplannen, de zogeheten 'rode kernen'. Dit geldt voor zowel de bouwtitel die verplaatst wordt als de kern waar de verplaatste bouwtitel komt te liggen, beide dienen in een 'rode kern' en binnen het stedelijk gebied gelegen te zijn.

Een 'rode' kern wil dus zeggen dat er meer woningbouwplannen zijn dan dat er behoefte aan woningen is. Een 'groene' kern is een kern waar huidige woningbouwplannen (nog) niet in de behoefte aan woningen voorzien.

In de woonmonitor die jaarlijks wordt vastgesteld staan de 'rode' en de 'groene' kernen aangegeven. Onderhavige beleidsregel geldt dus alleen voor 'rode' kernen en dus alleen voor plannen binnen het stedelijk gebied.

U wilt een woning bouwen in een kern waar op dat moment sprake is van overaanbod, een zogeheten 'rode kern'?

Voor het van toepassing zijn van deze beleidsregel gelden de volgende voorwaarden/bedingen:

Uw initiatief voor nieuwbouw van een zelfbouwkavel binnen het stedelijk gebied is ruimtelijk acceptabel en inpasbaar. Daarnaast zijn er geen belemmeringen op de nieuwe locatie. Oftewel:

Er zijn geen planologische bezwaren tegen woningbouw op deze locatie

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen woningbouw op deze locatie

Er zijn geen bezwaren ten aanzien van verkeer, milieu of aanverwante vakgebieden

Het volkshuisvestelijke aspect: het overaanbod, moet dus de enige belemmering zijn voor de uitvoering van het initiatief.

De locatie waar nu een onbenutte bouwtitel aanwezig is, en die in het kader van deze beleidsregel verplaatst wordt, is gelegen in een 'rode' kern, binnen het stedelijk gebied;

Op de oude locatie (de plek waarvan de bouwtitel verplaatst wordt) moet een goed beeld ontstaan, een plotseling lege plek in een bouwplan is niet wenselijk.

Er mag geen bouwtitel geschrappt worden uit een projectmatige ontwikkeling.

De bestemming van de oude locatie moet dusdanig gewijzigd worden dat er geen woning meer gerealiseerd kan worden.

Indien de oude locatie nog niet bestemd was als wonen maar de bestemmingsplanprocedure om te komen tot de bestemming 'wonen' al loopt, dient deze te worden stop gezet.

U dient zelf de verplaatsing van de bestaande bouwtitel te regelen met de eigenaar van die bouwtitel. De gemeente is daar geen partij in.

De overeenstemming met de eigenaar van de bouwtitel moet aan de gemeente worden overlegd.

Daaruit moet blijken dat de eigenaar instemt met een dusdanige herbestemming van zijn grond dat de bouwmogelijkheid van een woning komt te vervallen.

Het is niet noodzakelijk voor de toepassing van de beleidsregel dat u zelf de woning gaat bewonen of realiseren.

1) Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg

De gemeente werkt mee aan uw bouwplan mits u een planologisch toegekende bouwtitel op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan of een in procedure zijnde bestemmingsplan, in een 'rode' kern verplaatst naar de door u gewenste locatie. Dit dient in dezelfde procedure geregeld worden.

De onderhavige beleidsregel is niet van toepassing in de volgende gevallen:

Locaties buiten het stedelijk gebied;

Locaties in 'groene' kernen, waar dus geen sprake is van een planoverschot;

Projectmatige ontwikkelingen;

Het moet gaan om de verplaatsing van een onbenutte bouwtitel:

het slopen van een woning en deze bouwtitel verplaatsen in het kader van deze beleidsregel kan dus niet;

De onbenutte bouwtitel mag niet ten behoeve van een bedrijfswoning zijn;

Indien van 2 woningen 1 woning wordt gemaakt is er geen sprake van een verplaatsbare bouwtitel;

De toezegging heeft een geldigheid van 1 jaar, welke termijn begint te lopen nadat er een positief principebesluit door de gemeente is afgegeven oftewel:

Binnen een jaar moet een ruimtelijke procedure gestart zijn. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk.

Het college van burgemeester kan gemotiveerd en onder het stellen van nadere voorwaarden afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel .