

Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties gemeente Gennep 2019

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 12 maart 2019;

Besluit:

Vast te stellen de Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties gemeente Gennep 2019

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019.

Burgemeester en wethouders van Gennep,

De secretaris, Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester, De heer P.J.H.M. de Koning

BELEIDSREGEL WONINGBOUW OP INBREIDINGSLOCATIES GEMEENTE GENNEP

2019



Vastgesteld d.d. 11 maart 2019

Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties gemeente Gennepe 2019

1

1. Inleiding

Als gevolg van de te verwachten ontgroening en vergrijzing geeft het geldende volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Gennep weinig mogelijkheden voor incidentele woningbouw door particulieren op inbreidingslocaties. Particuliere initiatieven vallen daardoor vaak tussen wal en schip. Tijdens de raadsbehandeling op 14 mei 2012 van de 'Uitwerking van de Regionale Visie op wonen en woonvoorzieningen Maasduinen' is daarom via een amendement de volgende conclusie toegevoegd aan de nota: "De gemeente neemt een proactieve houding aan tegenover particuliere initiatieven. Afweging van deze initiatieven vindt plaats in de Regiekamer". Naar aanleiding van het amendement heeft het college van burgemeester en wethouders beleid opgesteld op grond waarvan per jaar aan de realisatie van maximaal vijf woningen op particuliere inbreidingslocaties medewerking kan worden verleend. Gedurende afgelopen jaren heeft het beleid de volgende aanpassingen ondergaan.

- a. Op 31 maart 2015 bracht het college van burgemeester en wethouders het maximaal aantal woningbouwmogelijkheden op inbreidingslocaties terug naar maximaal één per jaar.
- b. In april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders het beleid aangepast op de volgende onderdelen.
 - De inbreidingslocatie diende zich te bevinden binnen de rode contour van het provinciale contourenbeleid. Omdat het provinciale contourenbeleid niet meer van toepassing is, wordt nu aangesloten bij de (stedenbouwkundige) term 'bebouwde kom'.
 - In het beleid wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een concreet woningbouwplan moet dienen om een open gat in de bebouwingswand op te vullen.
 - Een verzoek dient te voldoen aan de in dit beleid opgenomen voorwaarden. De beoordeling daarop wordt als eerst stap aan het proces toegevoegd.
- c. Op 17 juli 2018 besloot het college van burgemeester en wethouders het jaarlijks aantal woningen dat voor toewijzing ingevolge het beleid woningbouw op een inbreidingslocatie weer te veruimen naar maximaal vijf per jaar, mits de verzoeken passen binnen de lokale woningbouwbehoefte.

2. Uitgangspunten van het beleid.

Bij dit beleid gelden de volgende uitgangspunten/voorwaarden:

- Het betreft concrete woningbouwplannen voor locaties die liggen binnen de (stedenbouwkundige) bebouwde kom. De grens van de bebouwde kom wordt gekenmerkt door het begin van een langs de weg gelegen aaneengesloten woonbebouwing van zodanige omvang en dichtheid dat er een duidelijk herkenbaar verschil in karakter is met de buiten de bebouwde kom gelegen (woon)bebouwing.
- Het woningbouwplan dient een open gat in de bestaande bebouwingswand op te vullen.
- Inbreidingslocaties die geschikt zijn voor de bouw van meer dan 2 woningen vallen buiten het bereik van dit beleid. Voor verzoeken die deze locaties betreffen dient een specifieke maatwerkbeoordeling plaats te vinden.
- De historische kern van Gennep en de in de gemeente aanwezige bedrijventerreinen vallen niet onder het bereik van dit beleid.
- Indien een locatie wordt aangemerkt als een inbreidingslocatie dan levert dit geen directe woningbouwtitel op. Woningbouwtitels vloeien namelijk slechts voort uit een geldend bestemmingsplan dan wel na het volgen van een ruimtelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

- Invulling van geldende bouwrechten valt buiten onderhavige beleidsregel. Onder geldend bouwrecht wordt in dit kader verstaan een aanduiding in het geldende bestemmingsplan dat ter plaatse een woning gebouwd mag worden dan wel de mogelijke herbouw van een woning.
- Op de inbreidingslocaties mogen alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Dit omdat appartementen naar aard en aantal uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk/mogelijk worden geacht op inbreidingslocaties voor 1 of 2 woningen.
- Er geldt een beschikbaarheid voor particuliere inbreidingen van maximaal vijf woning per jaar voor de gehele gemeente (exclusief vigerende bouwrechten).
- Indien de gemeente te kennen geeft medewerking te willen verlenen aan een bepaalde woningbouwontwikkeling zal een op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde planologische procedure doorlopen moeten worden. De daarmee samenhangende gemeentelijke kosten zullen op de aanvrager verhaald worden via een te sluiten overeenkomst. Het verhaal van een eventueel door de gemeente uit te keren planschadevergoeding maakt deel uit van deze overeenkomst. Datzelfde geldt voor een eventuele bijdrage op grond van de 'Structuurvisie woningbouw in de kernen - borging kwaliteitsmenu'.

3. Aanpak

Alle ingekomen bouwaanvragen (principe-verzoeken om medewerking) voor één of twee woningen op een inbreidingslocatie worden onderworpen aan een stapsgewijze toets. Op basis daarvan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten of al dan geen medewerking verleend zou moeten worden aan het verzoek. Hiertoe hanteren wij de volgende toetsing:

1. De verzoeken worden beoordeeld of ze voldoen aan de in dit beleid gestelde voorwaarden;
2. De verzoeken worden onderworpen aan een stedenbouwkundige en milieutechnische beoordeling. Daartoe vindt allereerst bespreking plaats in de gemeentelijke Regiekamer of een ander door het college van burgemeester en wethouders ingesteld gremium. De Regiekamer stelt een advies op dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
3. In het kader van de stedenbouwkundige en milieutechnische beoordeling, wordt een verzoek/bouwplan tenminste beoordeeld op de volgende aspecten:
 - aanwezigheid rechtstreekse ontsluiting op de openbare weg (voorkomen achterafsituaties);
 - voldoende parkeer gelegenheid (gemeentelijke norm: minimaal 2.0 parkeerplaatsen op eigen terrein);
 - (maximale) goothoogte/aantal bouwlagen van de woning in relatie tot de omgeving (bestaande hoogten, straatprofiel, omvang perceel);
 - minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens (vooral van belang ingeval van bijvoorbeeld een naburig bestaand woonhuis dat op een zijtuin is gericht);
 - het geldende kader van het gemeentelijke Welstandsbeleid;
 - de "denkbeeldige" voorgevelrooilijn/bouwgrens in relatie tot de bestaande bebouwing ter linker en/of rechter zijde van de te bouwen woning;
4. Het bouwplan kent geen "niet-oplosbare" (ruimtelijk relevante) belemmeringen op het perceel. Het betreft dan belemmeringen welke niet of niet zonder betrokkenheid van "derden" kunnen worden opgelost, zoals het opheffen van een aanwezige milieucirkel van derden, aanwezigheid van grootschalige kabels/leidingen met wettelijke beschermingszone(s), andersoortige wettelijke verboden en dergelijke;

5. Mits stedenbouwkundig en milieutechnisch acceptabel, dient het voorgenomen initiatief te voldoen aan de bepalingen van de woonbestemming zoals deze voor het omliggende woongebied in de geldende of te actualiseren bestemmingsplannen van de gemeente Gennep van toepassing is/zal zijn. De gemeente behoudt zich overigens uitdrukkelijk het recht voor om, ingeval voortschrijdend planologisch inzicht daartoe aanleiding geeft de bestemmingsregels te wijzigen;
6. De aangrenzende kavels dienen te (blijven) voldoen aan de ter plaatse vigerende bestemming, zonder toepassing van de (eventueel hierin opgenomen) vrijstellings- en/of wijzigingsmogelijkheden;
7. Het ingediende initiatief mag geen economisch nadeel opleveren voor de gemeente. Daaronder wordt mede verstaan: het sluiten van een overeenkomst ter delving van de door de gemeente te maken kosten, vergoeding van mogelijke planschade, aanleg nieuwe infrastructuur waaraan kosten voor de gemeente verbonden zijn, etc.;
8. De benodigde infrastructuur dient in overwegende mate aanwezig te zijn;
9. Het initiatief dient te worden gerealiseerd door een "individuele bouwer". Hiermee wordt bedoeld dat uitsluitend aanvragen in particulier opdrachtgeverschap in behandeling worden genomen en de aanvraag betrekking heeft op de gelijktijdige ontwikkeling van niet meer dan twee woningen. Zo zal een aanvraag van een projectontwikkelaar voor de realisatie van een of meerdere woningen daarom niet in behandeling worden genomen.
10. Indien de beschikbare bouw mogelijkheden ingevolge onderhavig beleid in een bepaald jaar niet worden benut, schuiven deze niet door naar het navolgende jaar.

Alleen indien toetsing van een bouwplan aan de punten 1 t/m 9 van gemeentewege geen bezwaren oplevert, komt het bouwplan in aanmerking voor medewerking door het college van burgemeester en wethouders.

4. Behandeling en ontvankelijkheid van aanvragen

Behandeling

Na (positieve) besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders kan het (planologische en bouwvergunningstechnische) vervoltraject worden opgestart. Voordat de gemeente een bestemmingsplanprocedure of Wabo-projectbesluit opstart, is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dienen alle relevante onderzoeksaspecten (geluid, bodem, milieu, flora- en fauna, infiltratie van hemelwater e.d.) aan de orde te komen, evenals de daarbij (voor zover noodzakelijk) behorende onderzoeken. De initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor aanlevering van alle stukken bij de gemeente. Voor zover nodig dient de initiatiefnemer ook voor de nodige toestemmingen van andere overheidslichamen zorg te dragen.

Een, aan de hand van de opgestelde criteria, positief oordeel ten aanzien van medewerking aan een planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft niet per definitie in te houden dat het betreffende bouwplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. In de loop van de te volgen procedure kunnen belemmeringen aan het licht komen die belemmeringen opwerpen (bijvoorbeeld onderzoeksrapporten, zienswijzen van omwonenden etc.).

Inspraak in het kader van de te volgen planologische procedure wordt, als gevolg van de planologische kleinschaligheid van de projecten, niet noodzakelijk geacht.

Met de initiatiefnemer zullen afspraken worden gemaakt over de realisatie van de woning binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit opdat in het bestemmingsplan geen bouwtitels ontstaan die niet worden benut. Het moet dus om concrete bouwwensen gaan. De initiatiefnemer zal gedurende het gehele proces worden begeleid door een door de gemeente aan te wijzen regisseur.

Ontvankelijkheid

In het kader van de verschillende fasen van het bovenbeschreven planvormingstraject, dienen de volgende stukken door de aanvragers/initiatiefnemers te worden ingediend:

1. Aanvraag tot medewerking:
 - Schetsplan (grondplan/situatieschets, globale beschrijving bouw);
 - Motivatie betreffende de doelgroep waarvoor gebouwd wordt.
2. Stukken ten behoeve van het formeel opstarten van een bestemmingsplan:
 - Situatieschets, plattegronden en gevelaanzichten van de woning;
 - Bestemmingsplanbescheiden, bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting waarin opgenomen de ruimtelijke onderbouwing (inclusief IMRO gecodeerde planbescheiden);
 - Benodigde onderzoeken (waaronder in ieder geval bodemonderzoek).
3. Stukken ten behoeve van het opstarten van een procedure voor een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen):
 - In de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn de indieningsvereisten van de aanvraag uitgewerkt. Het Bouwbesluit bevat technische eisen waaraan voldaan moet worden.
 - Samen met de gemeentelijke regisseur wordt bepaald welke aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke procedure.

BIJLAGE

