

## Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022,

gelet op de vastgestelde Omgevingsvisie Roerdalen 2050, d.d. 8 juli 2021,

gelet op de vastgestelde regionale sectorale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025, d.d. 7 juli 2022, welke een nadere uitwerking is van het woonbeleid uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en zich richt op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod;

het volgende besluit genomen:

### Besluit:

1. de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019) in te trekken;
2. de navolgende Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022) vast te stellen:

## Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

### 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 maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging, excl. een eventuele inpandige garage.
Tiny house:	Kleine, volledig uitgeruste woning, met een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 50 m <sup>2</sup> . Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld 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.
Woningssplitsing:	Een bestaande legale woning die gesplitst wordt in maximaal twee afzonderlijke en zelfstandig functionerende wooneenheden (met eigen woonkamer, keuken, badkamer, toilet, slaapkamer) en die elk beschikken over voldoende (eigen) parkeerruimte conform de vigerende parkeernormen.

### 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.

### 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 worden door de gemeente akkoord bevonden.
2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd;
3. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (die van toepassing blijft volgens Bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025):
  - 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, dan zal een financiële bijdrage worden betaald conform artikel 6 en zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden gestart.

### Artikel 6 Compensatie

1. Indien compensatie plaatsvindt door middel van een onttrekking aan de woningvoorraad, dan wel de harde planvoorraad, dan is geen verdere compensatie vereist zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
2. Het college van burgemeester en wethouders 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) en geen compensatie plaatsvindt zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Het is aan het college van burgemeester en wethouders 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
Levensloopbestendige woning	€ Nihil
Tiny house	€ Nihil
Woonwagen	€ Nihil
Woningsplitsing	€ 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 bouw mogelijkheden.

### Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)'.

**Artikel 11 Inwerkingtreding**

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

*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 juli 2022.*

*De gemeenteraad van Roerdalen,*

*De griffier,  
R.J.J. Notermans*

*De voorzitter,  
Mr. M.D. de Boer-Beerta*