

## **Gemeente Heusden - Afwegingskader voor de beoordeling van particuliere woningbouwverzoeken**

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 19 juni 2018

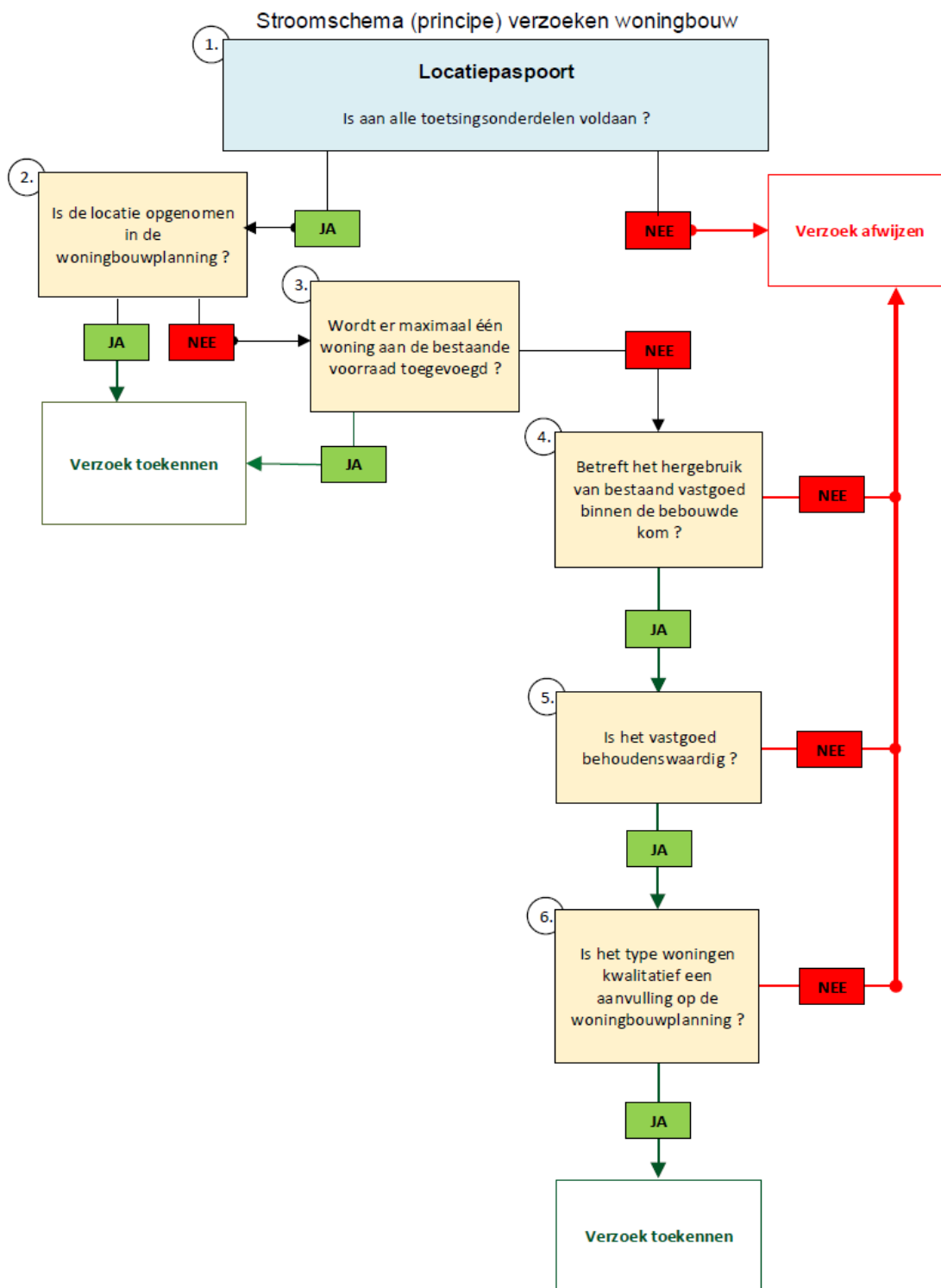
besloten:

- het afwegingskader (bijlage 1) voor de beoordeling van particuliere woningbouwverzoeken vast te stellen en toe te voegen aan de beleidsregel particuliere woningbouwverzoeken 2017.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,  
mr. H.J.M. Timmermans

**BIJLAGE1:**

Particulieren kunnen via [www.heusden.nl](http://www.heusden.nl) online een verzoek tot nieuwe woningbouw indienen. Elk verzoek wordt beoordeeld aan de hand van onderstaand stroomschema. Op de volgende pagina treft u een toelichting bij de verschillende stappen uit het schema.



### 1. Locatiepaspoort – Is aan alle toetsingsonderdelen voldaan?

Voor elk (principe)verzoek wordt een locatiepaspoort opgesteld. Hierin wordt vanuit alle relevante disciplines aangegeven wat de kenmerken en (on)mogelijkheden van de locatie zijn. Onderwerpen die aan bod komen zijn: ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, en voldoende richtafstanden tussen de geplande woning en de naastgelegen (agrarische) bedrijven. De nieuwbouw mag geen belemmering zijn voor de bestaande omgeving. Daarnaast zijn bodemverontreiniging, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en geluidsnormen (verkeersgeluid en industriegeluid) onderdelen waar op getoetst wordt. Naast deze locatie specifieke eigenschappen, wordt bekeken of er een relatie is met (gemeentelijk of -sub-regionaal)

beleid. Dit staat beschreven in de Woonvisie, de Brabantse Agenda Wonen en het Regionaal woonkader Hart van Brabant.

Het is essentieel dat een verzoek aan alle toetsingsonderdelen voldoet.

## **2. Is de locatie opgenomen in de woningbouwplanning?**

Jaarlijks actualiseert de gemeente haar woningbouwplanning. Hierin worden alle toekomstige woningbouwplannen opgenomen. Het totaal geplande aantal woningen wordt afgezet tegen de provinciale prognoses van de woningvoorraad. In de gemeentelijke woningbouwplanning wordt jaarlijks rekening gehouden met een toevoeging van vijf particuliere initiatieven / woningen in de gehele gemeente. Aangezien er in de eerste tien jaar een overschot zit in de gemeentelijke woningbouwplanning, is er verder geen ruimte om nieuwe particuliere initiatieven aan de planning toe te voegen. Gezien dit spanningsveld is het belangrijk dat bij elk verzoek wordt bekeken of de locatie al is opgenomen in de woningbouwplanning.

## **3. Wordt er maximaal één woning aan de bestaande voorraad toegevoegd?**

Als gevolg van het spanningsveld genoemd onder 2, is in december 2017 de beleidsregel vastgesteld dat particuliere verzoeken voor woningbouw op eigen grond kunnen worden toegekend als het maximaal één extra woning betreft. Daarbij geldt dat het vooraf splitsen of verkopen van een perceel niet betekent dat er meer dan deze ene woning mag worden gerealiseerd. De beleidsregel is online gepubliceerd (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-228776.html>) Wanneer het verzoek een toevoeging van meer dan één woning betreft, is het noodzakelijk dat vragen 4, 5 en 6 positief worden beantwoord.

## **4. Betreft het hergebruik van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom?**

De Brabantse Agenda Wonen zet in op inbreiding, herstructurering, transformatie en het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Ook komt er meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor de verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag. Woningbouwplannen dienen vraaggericht te zijn en aan te sluiten op de vraag van huishoudens, met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen. Prioriteit wordt toegekend aan woningbouwverzoeken die betrekking hebben op de benutting van locaties voor inbreiding, herstructurering of transformatie.

In Heusden wordt hier invulling aan gegeven door in geval van hergebruik van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom hogere woningaantallen toe te staan.

## **5. Is het vastgoed behoudenswaardig?**

Biedt de ontwikkeling een kans om een karakteristiek (monumentaal) pand te behouden? Is er een kans om de openbare ruimte, leefomgeving en veiligheid te verbeteren? Wordt een reeds langer leegstaand gebouw opgeknapt?

Daarbij is het cruciaal de vraag te stellen of er alternatieven mogelijk zijn om het pand te behouden. Is er een andere invulling mogelijk, of kan het aantal gevraagde woningen naar beneden worden bijgesteld?

## **6. Is het type woningen kwalitatief een aanvulling op de woningbouwplanning?**

Benadrukt moet worden dat de beoordeling van een verzoek voor woningbouw maatwerk is. De wenselijkheid van (bepaalde typen) woningbouw is afhankelijk van de kern en locatie. Omdat er al op veel plaatsen in de gemeente Heusden gebouwd wordt, is het belangrijk dat een nieuw initiatief niet concurreert met plannen die reeds in de woningbouwplanning zijn opgenomen.

Voor de afweging moeten de volgende vragen gesteld worden: bestaat er behoefte aan de huisvesting van de beoogde doelgroep? Is het een aanvulling op het bestaande woningaanbod en bevordert het plan de doorstroming in de voorraad? Is er gedacht aan de inbreng van consumentenwensen (vraaggestuurd). Worden bestaande belemmeringen weggenomen of komt het plan ten goede aan de leefbaarheid in een bepaalde wijk of buurt? Voorziet het plan in een maatschappelijke vraag? Draagt het plan bij aan differentiatie van het (binnenstedelijk) woonmilieu? Past het plan in relatie tot de beoogde doelgroep en de nabijheid van voorzieningen? Ook wordt de locatie getoetst op basis van het portfolioplan.

Indien er na een uitgebreide afweging de conclusie wordt getrokken dat de toekenning van hogere aantallen woningen wenselijk is, rest de vraag of het noodzakelijk is dat deze ontwikkeling op korte of middellange termijn plaatsvindt. Het toekennen van hogere woningaantallen, en het daarmee opnemen van een locatie in de woningbouwplanning, dient altijd expliciet door het college besloten te worden.

