



Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent acceptatie van woningbouwinitiatieven Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven

1. Inleiding

De huidige gemeentelijke locaties worden de komende jaren volgebouwd. Het gevolg is dat steeds minder gronden in eigendom zijn van gemeente Oirschot. De gemeente is steeds meer afhankelijk van initiatieven van inwoners en marktpartijen voor de realisatie van haar ambities op het gebied van wonen. In de op 26 april 2016 vastgestelde Woonvisie is daarom opgenomen dat de gemeente beleidsregels zal opstellen voor de acceptatie van woningbouwinitiatieven. Hiermee trachten wij regie te houden op woningbouwontwikkelingen binnen Oirschot. Regie is nodig omdat met regelmaat woningbouwinitiatieven worden gemeld op groene locaties bij de gemeente terwijl er nog concrete herstructureringsopgaven liggen binnen de gemeente. In dit document zijn de hiervoor genoemde beleidsregels opgenomen. Bovendien schetsen wij een werkproces wat aansluit op hetgeen in de Woonvisie genoemd wordt en Omgevingswetproof is.

1.1 Doel beleidsregels

Dit document is zowel intern gericht met een beschrijving van de wijze van beoordeling en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven, als extern gericht waarbij dit document inzicht biedt aan de samenleving in de handelwijze van de gemeente. Plannen die goed passen binnen onze beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte in Oirschot en positief beoordeeld worden op hun volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen hiermee doorgang vinden. Deze beleidsregels geven de inhoudelijke afwegingen en criteria weer die bij de beoordeling worden meegenomen.

1.2 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is opgenomen aan welke beleidsregels een principeverzoek dient te voldoen.
- In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke wijze een besluit wordt genomen.
- In hoofdstuk 4 wordt de wijze van monitoring beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de kenmerken van de werkgroep beschreven die verantwoordelijk is voor de integrale afweging van een project.
- Hoofdstuk 6 bevat een intern werkproces voor het behandelen van principeverzoeken.
- Bijlage 1 bevat definities en een aanvullende toelichting op de beleidsregels.

2. Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven

2.1 Kaders

Elk plan dat voorziet in woningbouw moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de volgende kaderstellende documenten:

1. Verordening Ruimte
2. Nota Buitengebied in Ontwikkeling
3. Woningbouwcontingent Provincie c.q. (sub-)regionale woningbouwafspraken
4. Structuurvisie c.q. Omgevingsvisie
5. Woonvisie

En motiveringseis:

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

2.2 Algemeen

1. Beleidsambities
Naast genoemde kaders dienen plannen ook te passen bij onze beleidsambities, zoals geformuleerd in de gemeentelijke Mission Statement en het beleid op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Een bijdrage van het plan aan het behalen van deze beleidsdoelstellingen scoort positief.



2. **Toevoeging woonruimte**
Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, zoals nieuwbouw, transformatie, woningsplitsing en woningomzetting.
3. **Gronden gemeente of van haar maatschappelijke partners**
De gemeente heeft haar ambities en beleid op het terrein van woningbouw vastgelegd in de Woonvisie. De gemeente streeft er naar om de benoemde doelstellingen voor woningbouw te realiseren, waarbij met name de doelgroepen zoals starters en senioren bijzondere aandacht krijgen. Om dit te bereiken is sturing op doelgroepen zeer gewenst. Om maximale sturing te behalen, waarbij ruimtelijke- en volkshuisvestelijke motieven optimaal worden afgewogen, is het wenselijk om eerst gronden te benutten waar al een planologische weging heeft plaatsgevonden.
4. **Behoud dorpse structuur**
De dorpse structuur blijft behouden. Met dorpse structuur wordt enerzijds de fysieke structuur bedoeld en anderzijds het dorpse karakter. Dorpse structuur wordt bepaald door de wijze van bebouwing, materiaalkeuze, behoud van de hoofdstructuur en ontsluiting (verkeer). Specifieker gaat het om:
 - afronding van de randen
 - geen hoogbouw - bovengrens aantal verdiepingen (binnen de context van de omgeving c.q. hoogste gebouw in nabije omgeving)
 - lage korrelstructuur (1 à 2 lagen met kap)
 - respect voor historische groenstructuren
 - aanplanten van groen
 - afmaken bebouwingsstructuur (aansluiten op bestaande bebouwing)
 - niet in de tweede linie bouwen
 - lintbebouwing
5. **Organisatievermogen inwoners**
Het organisatievermogen van inwoners wordt gestimuleerd. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om CPO projecten, woongroepen en wooninitiatieven.
6. **Reikwijdte beleidsregels**
Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven.
7. **Kwaliteit**
Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendige woningaanbod. De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:
 - Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
 - Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
 - woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
 - het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q. -besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.
 - Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen beogen krijgen de voorkeur boven andere plannen. Een 'levensloopbestendige woning' is het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

2.3 Specifieke eisen woningbouwinitiatieven

Meewerken aan een woningbouwinitiatief is een bevoegdheid en geen plicht. Bij elk nieuw initiatief worden de volgende overwegingen gemaakt:

1. **Scope plan**
Nabijgelegen plannen worden gezien als communicerende vaten en worden daarom integraal beoordeeld. Hiermee bedoelen we dat initiatieven van meerdere eigenaren/initiatiefnemers in één gebied als één plan gezien wordt. (voorbeeld: Twee burens die elk drie woningen willen realiseren worden gezamenlijk beoordeeld als ware het een plan met zes woningen betreft). Voorop staat dat er geen ruimtelijk onaanvaardbare verdichting mag plaatsvinden.
2. **Plannen >20 woningen**
Initiatiefnemers die een plan willen ontwikkelen met 20 of meer woningen, dienen een gebiedsonderzoek uit te voeren. Hierin komt het volgende aan bod:
 - een omgevingsanalyse
 - een participatieplan op basis van de omgevingsanalyse.
 - diverse mogelijkheden (scenario's / alternatieven) ook naar kwaliteit
 - een weergave van bestaande kaders en voorwaarden



In het gebiedsonderzoek dienen ook de overige vereisten aan bod te komen zoals genoemd in dit artikel (artikel 2.3. Specifieke eisen woningbouwinitiatieven)

3. **Geen medewerking**
Er wordt in principe geen medewerking verleend indien er sprake is van de volgende type initiatieven, tenzij deze initiatieven voldoen aan de in artikel 2.3 lid 4 genoemde voorwaarden.
 - kavel- of woningsplitsing c.q. verdichting;
 - toename bouwmassa;
 - plannen tot en met 4 woningen;
 - uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied;
 - uitbreiding buiten bestaan stedelijk gebied;
 - hoogbouw.

4. **Positieve beoordeling**
Een initiatief wordt in beginsel positief gewaardeerd als:
 - a. er sprake is van herbestemming en transformatie van cultuurhistorische bebouwing, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden.
 - b. er sprake is van herstructurering en herbestemming binnen een bestaand bouwperceel, zonder toename bouwmassa; mits er geen sprake is van een type initiatief zoals genoemd in artikel 2.3 lid 3
Een initiatief dat niet voldoet aan de in artikel 2.3 lid 3 genoemde typen, kan alsnog een positieve waardering krijgen als de kwalitatieve factoren in lijn liggen met het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. Het gaat hierbij om de volgende situaties:
 - c. als een beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel dient. Onder maatschappelijk doel wordt verstaan dat de ontwikkeling een gemeenschappelijk belang dient en niet alleen commercieel is ingestoken. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de (doelgroepen van de) Woonvisie en er is aandacht voor cultuurhistorie, duurzaamheid, zorg en welzijn. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om bijv. alternatieve woonvormen en senioren in grote woningen.
 - d. in het geval van toename bouwmassa, er sprake is van herstructurering en herbestemming van een bestaand bouwperceel en de toename een kwaliteitsverbetering beoogt.
 - e. in het geval van plannen tot en met 4 woningen, er woningen worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep, zoals opgenomen in de Woonvisie te weten starters, senioren, vergunninghouders en zorgvragers.
 - f. er uitbreiding beoogd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en waar woningbouw een kwaliteitsverbetering betekent (bijvoorbeeld ruimtelijk, milieutechnisch etc.) en de groene structuur van het dorp versterkt wordt.
 - g. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er een kwaliteitstoevoeging wordt gerealiseerd (zie artikel 2.2 lid 7).
 - h. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er sprake is van een versterking van afronding / overgang tussen dorpskern en landelijk gebied.
 - i. het gaat om Ruimte-voor-Ruimtewoningen en splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied (onder voorwaarden).

5. **Bouwen naar behoefte**
Bouwen wordt alleen toegestaan als er behoefte is, hierbij wordt ook de verdeling over de kernen meegenomen. Elk plan dient daarom onderbouwd te zijn met een woningbehoefte onderzoek.
6. **Fasering gelijksoortige plannen**
Plannen dienen complementair te zijn en voldoende kwaliteit toe te voegen aan de Oirschotse woningvoorraad. Indien het wenselijk is om een positief besluit te nemen bij twee of meer plannen die de realisatie van dezelfde woningtypen beogen, dan dienen de plannen gefaseerd tot realisatie worden gebracht. Hierbij geldt volgorde van binnenkomst (datum en tijd) van het principeverzoek.
7. **Voldoende draagvlak**
De gemeente werkt alleen mee als voor de plannen voldoende draagvlak is bij de directe omgeving. Om dit te verkrijgen dient de initiatiefnemer een communicatieplan op te stellen.
8. **40% sociaal**
Het plan (vanaf 5 woningen) dient minimaal 40% sociale woningbouw te bevatten. Dit streefpercentage is afkomstig uit de Woonvisie.
9. **Kostendekking**
Bij plannen van derden dient de dekking (kostenverhaal) voor alle gemeentelijke kosten via een exploitatieplan of anderszins (zoals een anterieure overeenkomst) verzekerd te zijn.

3 (Principe-) besluit



3.1 Aanvraag en besluit

1. Een initiatiefnemer dient een principeverzoek schriftelijk in bij het college;
2. De aanvraag bevat de volgende informatie:
 - a. Naam en adres van de initiatiefnemer(s);
 - b. Adres of andersoortige gegevens van de ontwikkellocatie;
 - c. Omschrijving van de huidige situatie;
 - d. Omschrijving van de beoogde situatie;
3. Het college kan om aanvullende informatie of stukken vragen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten;
4. Het college neemt een principebesluit, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. De aanvrager is eigenaar van de grond (beoogde ontwikkellocatie) cq. aanvragers zijn de eigenaren van de gronden (beoogde ontwikkellocaties) of er is sprake van een optie tot koop of een andere vorm van toestemming van de eigenaar van de grond(en);
 - b. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels in hoofdstuk 2 en stuit niet op belemmeringen vanuit overige omgevingsaspecten;
 - c. De leges voor het behandelen van het principeverzoek zijn voldaan.
5. Een principebesluit bevat de volgende informatie:
 - a. geldigheidstermijn van het principebesluit;
 - b. globale voorwaarden die de gemeente stelt aan de ontwikkeling (procesmatig of inhoudelijk);
 - c. wijze van kostendekking.
6. Een afwijzing van een principeverzoek geldt in principe gedurende 10 jaar, tenzij er aantoonbaar sprake is van veranderde marktomstandigheden of gewijzigd beleid.
7. Het principebesluit is geen definitief besluit en is slechts richtinggevend. Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

3.2 Geldigheid

1. Categorie 1: Zachte locaties op grond van een principebesluit met een beoogde ontwikkeling
 - a. tot 9 woningen, hebben een geldigheidsduur van maximaal 1 jaar na een principebesluit;
 - b. vanaf 10 woningen, hebben een geldigheidsduur van maximaal 2 jaar na een principebesluit.
2. Categorie 2: Wijzigingsbevoegdheden en uit te werken bevoegdheden opgenomen in bestemmingsplannen. Hierbij is de looptijd gelijk aan de geldigheid van het bestemmingsplan waarin het initiatief is opgenomen tot een maximum van 10 jaar.
3. Categorie 3: voor harde locaties geldt de bestemmingsplanperiode als termijn. Indien plannen niet zijn ingevuld, krijgt de initiatiefnemer na 5 jaar een aanschrijving en wederom een termijn van 5 jaar om tot uitvoering over te gaan. Plannen worden na de bestemmingsplanperiode heroverwogen, wat ultimo kan leiden tot het schrappen van planmogelijkheden.

3.3 Vervallen en verlengen

1. Een principebesluit vervalt indien de initiatiefnemer wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat het besluit is genomen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.
2. Het principebesluit vervalt na het verstrijken van de geldigheidstermijn zoals genoemd onder artikel 3.2.
3. Bij zachte locaties kan de initiatiefnemer het verzoek doen om het principebesluit éénmalig te laten verlengen. De verlengingsperiode is gelijk aan de voorgaande geldigheidsperiode.
4. Na verstrijken van de verlengingsperiode, zoals vermeld in punt 3, kan de aanvraag op verzoek opnieuw worden getoetst aan de beleidsregels zoals genoemd in hoofdstuk 2.
5. Harde plannen worden na het verstrijken van de geldigheidstermijn heroverwogen.
6. Bij verlenging of bij heroverweging van een plan worden opnieuw leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

3.4 Overgangsregeling

Alle zachte locaties – dat wil zeggen locaties waar nog geen ruimtelijke procedures voor zijn doorlopen - waar reeds een principebesluit over genomen is, ontvangen een nieuw besluit met daarin een geldigheidstermijn conform artikel 3.2.



3.5 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze beleidsregels.

4. Woningbouwprogramma

1. Alle woningbouwontwikkelingen (hard of zacht) waar een positief besluit over is genomen worden opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.
2. Het programma bevat de volgende gegevens:
 - a. Hard-zacht (voor definitie zie toelichting op beleidsregels)
 - b. Geldigheidstermijn besluit
 - c. Start bouw
3. Het college verstrekt informatie opgenomen in het woningbouwprogramma aan andere overheden of samenwerkingsverbanden zoals de provincie Noord-Brabant, Stedelijk gebied Eindhoven, Kempengemeenten en Metropool regio Eindhoven.

5. Werkgroep

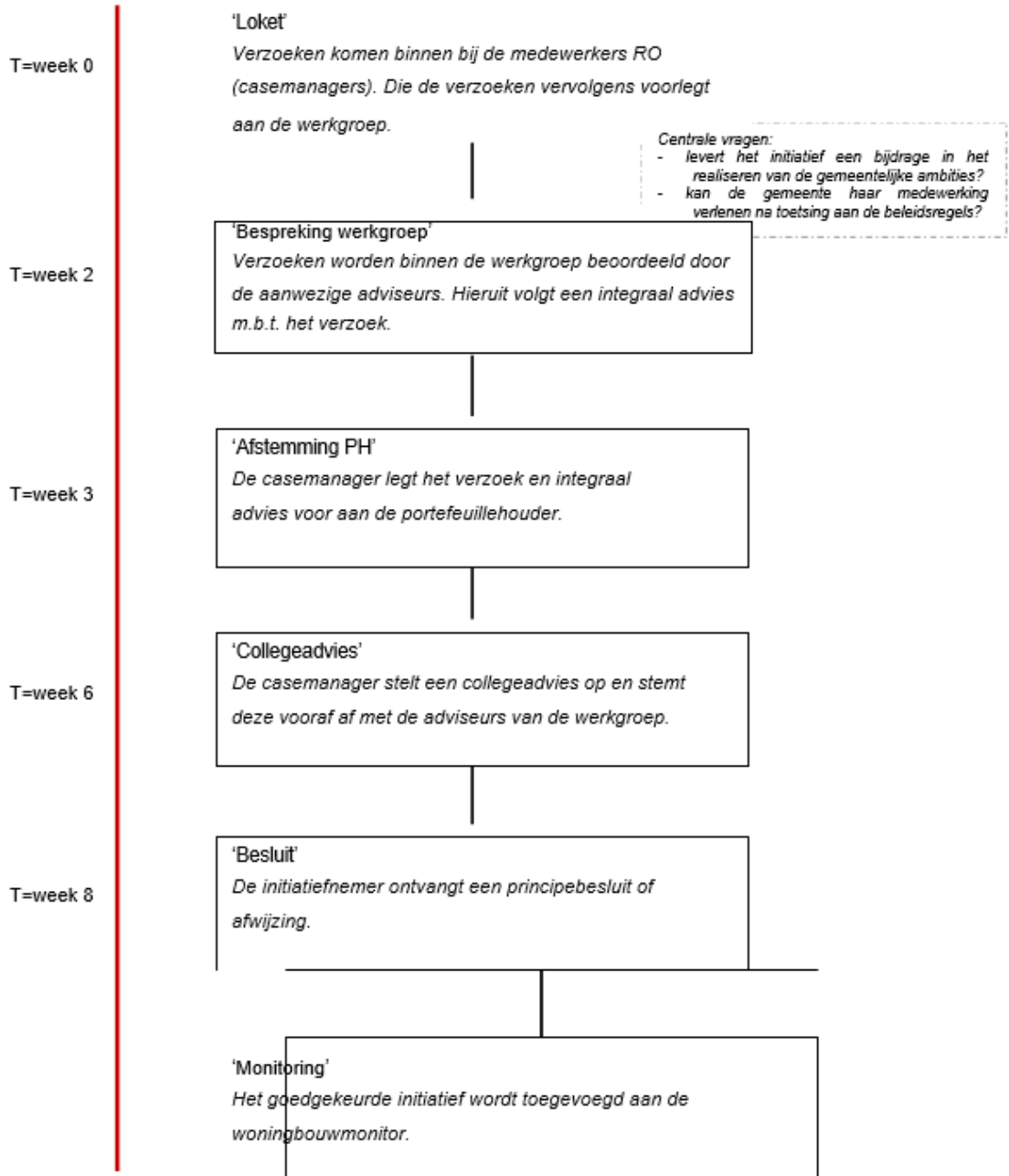
Principeverzoeken worden beoordeeld door een werkgroep die periodiek bijeen komt en waarin ambtenaren vanuit diverse beleidsvelden zitting nemen. Zie hoofdstuk 6 voor een tijdsindicatie van het werkproces. In de werkgroep zijn de volgende beleidsvelden of disciplines vertegenwoordigd:

- Zorg
- Ruimtelijke ordening
- Volkshuisvesting - Woningbouw
- Verkeer
- Milieu

De werkgroep bewaakt de bijdrage die een initiatief levert aan de ambities van de gemeente en beoordeelt aan de hand van de beleidsregels of de gemeente medewerking kan verlenen.



6. Werkproces





Bijlage 1. Toelichting beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven

1. Hard: voor de locaties met de status hard is een ruimtelijke procedure doorlopen. Woningbouw op deze locaties is hier direct mogelijk indien er een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend is. Harde plancapaciteit is opgenomen in regionale afspraken. Het is mogelijk om harde plannen te herzien als de markt daarom vraagt. Waarbij opnieuw een ruimtelijke procedure (geheel of gedeeltelijk) moet worden doorlopen.
2. Zacht: voor de locaties met de status zacht is geen ruimtelijke procedure doorlopen. Deze locaties passen binnen de nu geldende beleidskaders en zijn stedenbouwkundig/ruimtelijk aanvaardbaar. Woningbouw op deze locaties is met de huidige inzichten voorstelbaar. Indien een locatie is opgenomen met de status zacht kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Dat kan pas wanneer een ruimtelijke procedure is gevolgd.
3. We stellen jaarlijks een nieuw woningbouwprogramma met indicatieve woningbouwlocaties vast. Locaties waarvan de geldigheidstermijn vervallen is, worden afgevoerd van het programma.
4. In sommige bestemmingsplannen is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht (flexibiliteitsbepaling) opgenomen. In het plan staat dan omschreven dat een bepaalde bestemming door burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd in een andere bestemming. Aan deze mogelijkheid om de bestemming te wijzigen zijn bepaalde voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij de omschrijving van de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.
De afweging of een dergelijk plan past binnen het gemeentelijk beleid is reeds gedaan bij vaststelling van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan moet dus ook voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingplan verbindt aan de wijziging.
5. Het besluit op een principeverzoek (principebesluit) is een eerste inschatting voor wat betreft de haalbaarheid van het plan en het principestandpunt van het college. Dit principebesluit van het college is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en zodoende niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een principebesluit is niet onbeperkt geldig. Veranderingen van beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten etc. kunnen tot gevolg hebben dat het principebesluit niet meer actueel is.



Bijlage 2: Definities

1. Nul-Op-De-Meter woning (NOM woning): Een woning waarbij de elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul staat. Dat betekent dat het huis over het jaar heen evenveel energie opwekt als gebruikt (zowel voor het gebouw als de gebruikers). Er moeten nog wel kosten aan de netbeheerder betaald worden voor de elektriciteitsaansluiting, maar er mag ook nog steeds gebruikt worden gemaakt van de Heffingskorting Energie.
2. Participatieplan
Een plan waarin de wijze wordt beschreven waarop omwonenden kunnen participeren (al dan niet via invloed) aan de vormgeving en eventueel uitvoering van het woningbouwinitiatief.
3. Sociale woningbouw
De definitie voor sociale woningbouw komt overeen met de definitie zoals Metropoolregio Eindhoven deze hanteert. De definities zijn te vinden via [De gemeente heeft echter een sterke voorkeur voor de realisatie van sociale huurwoningen \(huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens en in eigendom van een toegelaten instelling\).](http://metropoolregioeindhoven.nl/over-ons/mediabibliotheek/regionale-begrippenlijst-wonen-2016)
4. Woningen voor specifieke doelgroepen
De woningen voor specifieke doelgroepen dienen te voldoen aan de volgende criteria:
 - a. *Woning voor starters*: Een koopwoning die voor starters op de woningmarkt bereikbaar is. Starters op de koopwoningmarkt zijn mensen die nog niet eerder een koopwoning hebben gehad. Ze hebben dus geen overwaarde in een vorig huis. Een starter moet dus het huis met zijn salaris (en eventueel spaargeld) kunnen betalen. Een huurwoning voor starters is meestal een woning met een kleine maatvoering en basisafwerking. De woningwaardering van de woning mag niet te hoog zijn (goedkope huursegment) zodat deze betaalbaar is voor een starter.
 - b. *Woning voor senioren*: Levensloopbestendige woning.
 - c. *Woning voor personen met een beperking*: Van nultredenwoning tot rolstoeltoegankelijke woning.
 - d. *Woning voor vergunninghouder of arbeidsmigrant*: Een vergunninghouder heeft veelal nog geen inkomen uit arbeid en is aangewezen op bijstand. Een arbeidsmigrant heeft inkomen uit arbeid, maar deze is vaak minimaal. Een huurwoning voor vergunninghouders of arbeidsmigranten is een woning met een kleine maatvoering en basisafwerking. De woningwaardering van de woning mag niet te hoog zijn (betaalbare huursegment) zodat deze betaalbaar is voor de vergunninghouder of arbeidsmigrant.
5. Woningbehoefte
Een woningbehoefteonderzoek of woonbehoefteonderzoek is een onderzoek naar de woonbehoeften onder de inwoners van de gemeente, kern of gebied. Er wordt met name gekeken naar woningtekorten, de betaalbaarheid van woningen en de beleving van de woonomgeving. De uitkomsten van een dergelijk onderzoek helpen om te bepalen welke woningen het beste gebouwd kunnen worden en voor wie. Naar wat voor woningen is nu en in de toekomst vraag? Wie zijn de (toekomstige) bewoners? Wat vinden zij belangrijk aan een woning en hun woonomgeving? Hoe is hun zoekgedrag? Hoeveel willen en kunnen zij besteden?
<http://metropoolregioeindhoven.nl/over-ons/mediabibliotheek/regionale-begrippenlijst-wonen-2016> _