

Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken

het college van de gemeente Eersel

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouder d.d. 17 december;

gelet op de artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken

Inleiding

Met enige regelmaat ontvangen we verzoeken van burgers voor het mogen bouwen van een woning (of twee) op een open plek in de gemeente. Dit kunnen locaties zijn waar in het bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen maar dit is niet altijd het geval.

Het college heeft reeds een besluit genomen over de uitwerking van de woningbouwopgave en de prioritering van de woningbouwlocaties aan de hand van een multicriteria-analyse. Dit besluit en de multicriteria analyse hebben echter niet echt betrekking op de zogeheten "eenpitters" verzoeken. Er bestaat daarom nog behoefte aan duidelijkheid of we naast de prioritairere woningbouwlocaties ook nog medewerking willen verlenen aan verzoeken voor de bouw van één of twee woningen en zo ja, onder welke voorwaarden.

Doel

Deze beleidsregels geven de werkwijze aan voor de behandeling van principeverzoeken voor 1 of 2 woningen. Verder bevatten ze de inhoudelijke afwegingen en criteria die bij de beoordeling van een verzoek worden meegenomen.

Principebesluit

Procedure principebesluit

1. De ingediende principeverzoeken worden na ontvangst uitgezet ter toetsing ten aanzien van milieu (geluid, geur etc), verkeer en waterhuishouding en flora en fauna;
2. Met de uitkomsten van de toetsen kan een verzoek worden gewogen met de hieronder opgenomen multicriteria analyse. Om goed te kunnen wegen is namelijk van belang of er sprake is van milieubelemmeringen. Ook parkeer-of verkeerseisen kunnen invloed hebben op de stedenbouwkundige invulling van een verzoek;
3. Er wordt medewerking verleend aan de verzoeken die minimaal 40 punten scoren;

Aanvraag en besluit

1. Een initiatiefnemer dient een principeverzoek, via aanvraagformulier principeverzoek, 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) en men kan dit schriftelijk aantonen;
- b. De beoogde ontwikkeling heeft voldoende meerwaarde op basis van de Multi Criteria Analyse en stuit naar verwachting niet op belemmeringen vanuit overige omgevingsaspecten;
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;
 - d. Een afwijzing van een principeverzoek bevat de score en de wijze van wegen van het verzoek;
 6. Het principebesluit is geen definitief besluit en is slechts richtinggevend. Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Vervallen en verlengen

1. Een principebesluit vervalt als 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.
3. De initiatiefnemer kan 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.
5. Voor het opnieuw toetsen van een plan worden opnieuw leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Multicriteria analyse kleine woningbouwverzoeken 1 of 2 woningen

criterium	weging		
Type ontwikkeling			
	10%	uitbreiding	0
		inbreiding	50
		transformatie	100
			Max 10 punten
Geeft ontwikkeling ruimtelijke kwalitatieve verbetering	40%	nee	0
		blijft gelijk	25
		enigszins	50
		goed	100
			Max 40 punten
Prijsklasse woning	20%	Dure koop	0
		Middeldure koop of middenhuur	50
		Sociale koop of sociale huur	100
			Max 20 punten
Type woning	20%	Vrijstaand	0
		Bovenwoning/studio/appartement/tweekapper	50
		Levensloopbestendig/gelijkvloers	100
			Max 20 punten
Energieneutraal	5%	Niet nul op de meter	0

		Wel nul op de meter	100
			Max 5 punten
Planning: realisatie voorzien	5%	Langer dan 3 jaar	0
		Minder dan 3 jaar	60
		Minder dan 2 jaar	100
			Max 5 punten
Verzoek heeft meerwaarde		Minimale score	40 punten

Toelichting Multicriteria Analyse Wat voor type ontwikkeling is het

Uitbreiding: buiten bestaande komgrens/stedelijk gebied

Inbreiding: bouwen op een leeg perceel of splitsen van een bestaande woning in de kom

Transformatie: omzetten van andere (minder wenselijke) functie naar wonen

Geeft ontwikkeling ruimtelijke kwalitatieve verbetering

Nee: bebouwen leeg perceel geeft geen ruimtelijke verbetering. Soms ook splitsen bestaande woning als extra versterking door bijgebouwen ongewenst is

Blijft gelijk: splitsen bestaande bovenwoning. Soms ook splitsen bestaande woning als er qua oppervlakte aan bijgebouwen al voldoende is voor twee woningen

Enigszins: toevoegen woning leidt tot afbraak van wat overtollige/oude bebouwing of minder fraaie winkelpui wordt veranderd in voorgevel woning of studio's

Goed: Bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, versterking neemt flink af en groen neemt toe

Prijsklasse woning (conform geldende regionale begrippenlijst Wonen MRE)

Prijsklassen in 2019 zijn:

Duur: vanaf € 345.000

Middeldure koop/ tussen € 200.000-345.000

Middenhuur: tussen € 720,42-1000 euro per maand

Sociale koop/ tot € 200.000

sociale huur: tot € 720,42 per maand

Type woning

Vrijstaand: vrijstaande woning met 2 bouwlagen, zonder volledig woonprogramma op de begane grond

Bovenwoning/Studio/appartement: bovenwoning/appartement/studio in bestaande bouwmassa

Levensloopbestendig/gelijkvloer: (vrijstaande) woning met volledig woonprogramma op de begane vloer of gelijkvloers met lift bereikbaar

Energieneutraal

Niet nul op de meter: In het kader van duurzaamheid is dit niet wenselijk

Wel nul op de meter: Dit gaat verder dan eisen van het Bouwbesluit, maar draagt bij aan de doelen van de gemeente Eersel. Bij nieuwbouw zal dit mogelijk makkelijker te realiseren zijn dan bij transformatie.

Planning

Langer dan 3 jaar: initiatiefnemer heeft geen haast/nog geen concreet plan

Minder dan 3 jaar: initiatiefnemer heeft concreet plan, kan alleen met herziening bestemmingsplan

Minder dan 2 jaar: initiatiefnemer heeft concreet plan, kan met wijzigingsplan of kruimelgevallenregeling op grond van bijlage II artikel 4 Bor

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken van de gemeente Eersel.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 17 december 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de heer ing. H.M.L. Offermans

de burgemeester, de heer drs. W.A.C.M. Wouters