

## Integraal afwegingskader woningbouwprojecten

### WAT IS HET?

Het doel van het afwegingskader is om zorg te dragen dat bouwplannen voldoen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en passen binnen de woningbehoefte op lange termijn. Het integraal afwegingskader woningbouwprojecten wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij nieuwe plannen van meer dan 2 woningen en om plannen te kunnen prioriteren. Het afwegingskader geeft antwoord op de vraag 'wanneer vinden we een project goed?' in objectieve en meetbare criteria. Het beoordeelt de plannen op kwaliteit en behoefte.

### AANLEIDING

Als gemeente willen we graag woningen bouwen die passen bij de woningbehoefte. Deze wordt driejaarlijks bepaald door de provincie, op basis van nieuwe bevolkingsprognoses. Het aantal woningen waar in Oisterwijk volgens berekening van de provincie behoefte aan is, is beperkt. Op basis van de provinciale prognose uit 2020 lag de woningbouwopgave van 2020 – 2030 op 965 woningen. Het aantal woningbouwprojecten dat bij de gemeente wordt ingediend overschrijdt deze woningbouwopgave ruimschoots.

We willen kiezen voor kwaliteit in plaats van voor kwantiteit. We zoeken naar een manier om deze afweging te kunnen maken en te kunnen bepalen welke projecten wel en welke projecten geen doorgang zullen vinden. Dit afwegingskader geeft de mogelijkheid te toetsen welke projecten de beste bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen. Deze projecten krijgen voorrang. Dit zorgt voor een transparante werkwijze waarbij alle indieners weten waaraan de gemeente toetst en ook wat de uitslag is van deze toetsing.

### PILOT

De gemeente is voornemens om de werkwijze met het afwegingsmodel woningbouwprojecten in eerste instantie uit te voeren in de vorm van een pilot. De pilot loopt 3 -5 jaar (vanaf oktober 2020). In Zowel aanvragers als gemeente zullen moeten wennen aan de nieuwe werkwijze. Gedurende de pilot wordt gekeken of deze werkwijze leidt tot de gewenste resultaten. De werkwijze wordt voortdurend gemonitord en wordt tussentijds geëvalueerd. Indien er aanleiding voor is, kan het college ervoor kiezen om wijzigingen aan te brengen in de werkwijze of de inhoud van het afwegingsmodel. De raad wordt via raadsinformatie op de hoogte gehouden van het verloop van de pilot.

### PROCEDURE

Onderstaand stroomschema geeft de procedure weer die doorlopen wordt binnen het afwegingsmodel. De stappen worden hierna 1-voor-1 toegelicht.

**Figuur 1: Stroomschema afwegingsmodel woningbouwprojecten**



## 1. INITIATIEFNEMER MAAKT PLAN DAT PAST BINNEN GEMEENTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De gemeente publiceert op haar website een pagina met daarop informatie over het afwegingsmodel. Het is dan voor initiatiefnemers gelijk duidelijk op welke wijze de gemeente projecten beoordeelt. Daarnaast maakt de gemeente ook duidelijk waaraan initiatieven zouden moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een beoordeling. Ook hierover komt informatie op de gemeentelijke website. Dit is o.a.:

- Plan betreft meer dan 2 woningen;

- Plan past binnen het gemeentelijke woningbouwopgave of draagt bij aan de regionale woningbouwopgave<sup>1</sup> (zie de geldende woonzorgvisie);
- Plan voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Stedenbouwkundige kwaliteit is voldoende;
- Plan past binnen provinciale verordening ruimte en de omgevingsvisie;
- Aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats binnen 5 jaar;
- Voldoet aan de overige gemeentelijke eisen zoals waterberging en -verwerking en de parkeernormen.

De initiatiefnemer kan op basis van de beschikbaar gestelde informatie een plan maken dat kan worden ingediend bij de gemeente.

## 2. INDIENEN PRINCIPEVERZOEK DOOR INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemers met een woningbouwplan kunnen een principeverzoek indienen bij de gemeente. Principeverzoeken kunnen het hele jaar door worden ingediend. Voor een principeverzoek worden leges in rekening gebracht.

Alle woningbouwplannen worden getoetst via het afwegingsmodel. Om de toetsing te kunnen laten plaatsvinden vullen de initiatiefnemers het intakeformulier staat op de website en dient digitaal te worden ingediend ([woningbouwproject-starten](#)). Het intakeformulier vormt de basis voor de beoordeling van het project.

## 3. BEOORDELING DOOR AMBTELIJKE BEOORDELINGSCOMMISSIE

Nadat alle informatie bij de gemeente bekend is, zorgt een ambtelijke beoordelingscommissie voor de invulling van het afwegingsmodel. De ambtelijke beoordelingscommissie is een integrale commissie die bestaat uit medewerkers met een verschillende inhoudelijke expertise. Er is sprake van een vaste kern medewerkers die altijd betrokken worden bij de afweging. Daarnaast is er sprake van een flexibele schil. Deze medewerkers worden alleen geraadpleegd als het relevant is voor het project.

Vaste kern:

coördinator RO	beleidsmedewerker duurzaamheid
beleidsmedewerker volkshuisvesting-	beleidsmedewerker samenleving
beleidsmedewerker groen en landschap-	beleidsmedewerker stedelijk gebied RO
beleidsmedewerker openbare ruimte / water	beleidsmedewerker landelijk gebied RO

Flexibele schil

- |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| - beleidsmedewerker cultuurhistorie | - stedenbouwkundig adviseur      |
| - beleidsmedewerker grondzaken      | - beleidsmedewerker vergunningen |
| - juridisch adviseur                | - adviseur externe partner       |

De hiervoor benoemde opsomming is niet limitatief bedoeld. De flexibele schil kan uitgebreid worden met externe samenwerkingspartners indien dat voor een project gewenst is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de OMWB, de veiligheidsregio, de GGD, het waterschap of de provincie. De beoordelingscommissie draagt er zorg voor dat voor ieder project een afwegingsmodel wordt ingevuld. De beoordelingscommissie komt 1 keer per 6 weken bijeen om de projecten te beoordelen. Om de beoordelingscommissie in goede banen te leiden is er sprake van een voorzitter en een secretaris die zorgt voor verslaglegging. De beoordelingscommissie informeert het college/de wethouder over de resultaten van de beoordeling.

### OMGEVINGSWET

In het kader van de invoering van de Omgevingswet wordt een andere manier van werken beoogd. Een van de veranderingen is dat er meer vooroverleg plaatsvindt over initiatieven. Deze werkwijze sluit daar al goed op aan. Gedurende de looptijd van de pilot gekeken wordt gekeken wat de ervaringen zijn met het afwegingsmodel. Daarnaast wordt geoefend met intake- en omgevingstafels. Waarbij bij de intaketafel de aanvrager aan tafel zit en bij de omgevingstafel zelfs alle stakeholders. Naar aanleiding

1 ) Indien gebouwd wordt voor de regionale woningbehoefte zal de initiatiefnemer dit moeten aantonen en is ook afstemming nodig binnen de Hart van Brabant regio.

van de ervaringen kan het zijn dat de beoordelingscommissie een iets anders vorm en samenstelling krijgt. Het is goed mogelijk dat in een latere fase de aanvrager ook aanschuift bij de bespreking van zijn initiatief. De ervaringen van het werken met het afwegingsmodel vormen ook een belangrijke input voor de vormgeving van de intake- en omgevingstafel.

#### **4. TERUGKOPPELING SCORE PROJECT EN EVENTUELE AANPASSING DOOR AANVRAGER**

Projecten kunnen op basis van de basis beleidscriteria 60 punten behalen. Daarnaast kunnen er nog 32 punten behaald worden door het behalen van bonuspunten.

Naar aanleiding van de bijdrage aan de gemeentelijke doelstelling wordt besloten of het project verder in behandeling genomen zal worden.

- Project wordt niet in behandeling genomen, past niet binnen de gemeentelijke doelstellingen (<25 punten);
- Initiatiefnemer wordt geadviseerd verbeteringen aan te brengen en het plan opnieuw voor te leggen aan de beoordelingscommissie (25-40 punten)
- Project kan doorgang vinden en een positief principeadvies wordt gegeven (> 40 punten)

De indiener van het principeverzoek krijgt na de bijeenkomst van de beoordelingscommissie een terugkoppeling over het behaalde resultaat van het principeverzoek. Dit gebeurt op transparante wijze waarbij de initiatiefnemer te horen krijgt hoe zijn project heeft gescoord per onderdeel. Dit maakt het gemakkelijker voor initiatiefnemers om een project te verbeteren indien de score niet erg hoog was.

De aanvrager van het principeverzoek kan indien gewenst, op basis van de gekregen feedback zijn plan aanpassen en opnieuw indienen zodat het beter aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen. Het plan zal dan opnieuw door de beoordelingscommissie beoordeeld worden. Dit kan gezien worden als een revisieronde binnen het bestaande principeverzoek. Als het plan na aanpassingen onder de 40 punten blijft scoren, bekijkt de beoordelingscommissie of het plan wenselijk is, en in voldoende mate is aangepast om alsnog een positieve principemedewerking te verkrijgen. De mogelijkheid bestaat hierbij dus ook dat deze positieve principemedewerking niet geadviseerd wordt, omdat het plan toch onvoldoende aansluit op de doelstellingen en/of onvoldoende is aangepast.

Indien er een geheel nieuw plan gemaakt wordt, geldt dit als een nieuw principeverzoek.

Het principeverzoek voor woningbouwprojecten heeft daarmee een ander karakter dan dat het nu heeft. Nu hebben mensen met een positieve principe-uitspraak een indirecte toezegging dat er, na het doorlopen van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan, gebouwd kan worden. In het nieuwe systeem is dit niet het geval. Een principeverzoek is een beginsel uitspraak. Het is geen besluit in de zin van de Awb en er kunnen geen rechtsmiddelen tegen aangewend worden. Het is juridisch gezien geen toezegging in de zin dat initiatiefnemer er van uit mag gaan dat er gebouwd kan gaan worden. Er wordt om deze reden duidelijk door de gemeente gepubliceerd wat een principeverzoek inhoudt en wat de status is van een principe-uitspraak. Dit is ook onderdeel van het transparante systeem.

#### **5. BESLUITVORMING EN INFORMATIE**

Zoals boven geschetst, geeft de beoordelingscommissie een advies over het ingediende woningbouwinitiatief. Na dit advies stelt de behandelend medewerker een collegevoorstel op met dit advies. Het college van burgemeester en wethouders beslist vervolgens over het al dan niet verlenen van principemedewerking.

De raad wordt periodiek geïnformeerd over de besluiten van het college.

#### **6. HET MAKEN VAN AFSPRAKEN OVER DE VOORWAARDEN VOOR UITVOERING**

Voor projecten die door de gemeente in behandeling worden genomen, geldt dat een aantal afspraken zal worden vastgelegd over de uitvoering van het project. Het is immers niet de bedoeling dat de woningbouw stagneert, doordat uiteindelijk geen uitvoering gegeven wordt aan het project. Dit doen we door verplichtingen op te nemen. Een positieve uitslag vanuit het afwegingsmodel is 1 jaar geldig. Men moet binnen dat jaar gestart zijn met de bestemmingsplanprocedure. Daarna vervalt deze uitslag en moet men opnieuw meedoen in de volgende afwegingsronde. We gaan er hierbij vanuit dat de beoordeling van aspecten na verloop van tijd anders uit kan vallen, de omgeving staat immers niet stil.

Met initiatiefnemers wordt daarnaast bij de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inhoud van het plan. Het is immers de bedoeling dat het plan dat door de gemeente als positief beoordeeld is wordt uitgevoerd en niet een afgeslankte versie daarvan waarin alle pluspunten zijn verdwenen. Ook worden in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen over de termijn van de uitvoering. Dit is o.a. dat men zodra het bestemmingsplan gereed is binnen een half jaar een omgevingsvergunning moet aanvragen. Nadat de omgevingsvergunning is verleend, moet men binnen 26 weken starten met de bouw, anders wordt de vergunning ingetrokken. Ook worden afspraken vastgelegd over wanneer men de bouw gerealiseerd moet hebben, deze termijn is afhankelijk van de grootte van het plan. Dit om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Om te waarborgen dat aan de afspraken wordt voldaan, wordt een boetebeding opgenomen in de anterieure overeenkomst. Voldoet men hier niet aan, dan is de consequentie een boete.

#### **AFWEGINGSCRITERIA**

Onderstaande criteria worden gebruikt om te toetsen of een plan een bijdrage levert aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Er zijn basiscriteria waarop een plan getoetst wordt. Daarnaast zijn er nog bonuscriteria voor als een plan bijzondere kenmerken heeft. Aanvragers kunnen deze toelichting gebruiken als informatiebron om hun plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

#### **LEGENDA:**

	Ruimtelijke ordening
	Volkshuisvesting
	Duurzaamheid en groen
	Samenleving
	Procesmatig

#### **BASIS AFWEGINGSCRITERIA:**

criterium	Zeer van toepassing	Neutraal	Niet van toepassing of onbekend
Prijsklasse: Project draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad 35% sociaal- 40% middenduur- 25% duur	35% of meer sociale woningen  <b>25 punten</b>	Maximaal 25% duur  <b>5 punten</b>	Meer dan 25% dure woningen  <b>0 punten</b>
Doelgroep: Huisvesting specifiek voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat: - Bijzondere doelgroepen binnen sociale doelgroep - Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2022 - Starters - Senioren	Groot aandeel <b>2 punten per doelgroep</b>  <i>Max. 8 punten</i>	Klein aandeel <b>1 punt per doelgroep</b>	Geen <b>0 punten</b>
Levensloopbestendig bouwen voor alle doelgroepen	Groot aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw)  <b>5 punten</b>	Klein aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw)  <b>2 punten</b>	Niet levensloopbestendig  <b>0 punten</b>
Zorgt voor ruimtelijke verbetering	Er wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost en het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.  <b>10 punten</b>	Levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit  <b>5 punten</b>	Geen ruimtelijke verbetering  <b>0 punten</b>
Inbreiding gaat voor uitbreiding	Inbreidingslocatie  <b>5 punten</b>		
Verbetering van de openbare ruimte / versterken groen & landschap	In grote mate <b>4 punten</b>	Beperkt <b>2 punten</b>	Niet <b>0 punten</b>
Zekerheid realisatie	Project zal snel en met zekerheid gerealiseerd worden (omgevingsvergunning binnen 3 jaar)  <b>3 punten</b>	Project wordt op termijn gerealiseerd (omgevingsvergunning binnen 5 jaar)  <b>2 punten</b>	Realisatie onzeker  <b>0 punten</b>
	Maximaal 60 punten		

**BONUSPUNTEN:**

criterium	
Duurzaamheid woningen: - Nieuwbouw energie-neutraal - Nieuwbouw nul-op-de meter - Bestaande bouw naar BENG - 100% circulair bouwen Geldt voor maatregelen die genomen zijn bij >30% van de woningen.	Energieneutraal = 1 punt NoM = 2 punten Bestaande bouw BENG = 1 punt 100% circulair = 2 punten Maximaal 5 punten
Klimaatadaptief bouwen: - Extra waterberging voor buiten het plangebied - Wateropvang aan de oppervlakte - Groene daken (> 30%) - Groene gevels (> 30%) - Afname verhard oppervlak (>30%)	1 punt per type maatregel Maximaal 5 punten
Nieuwe woonconcepten die passen bij de Woonzorgvisie 2022	2 punten
Uniek beeldbepalend plan	2 punten
Cultuurhistorisch waardevol pand	5 punten
Levert bijdrage aan behoud/herstel van cultuurhistorische waarden	1 punt
Fysieke bijdrage aan leefbaarheid/maatschappelijke functie buurt (sport, cultuur, onderwijs, verenigingen, maatschappelijke voorzieningen)	2 punten
Bijdrage aan sanering Intensieve Veehouderij in gemeente Oisterwijk	10 punten
Er heeft een omgevingsgesprek plaatsgevonden	1 punt
	Maximaal 33 punten

## Toelichting bij de afwegingscriteria van het Integrale afwegingskader woningbouwprojecten

Om in aanmerking te komen voor een beoordeling gelden een aantal algemene voorwaarden:

- Plan betreft meer dan 2 woningen;
- Plan past binnen (de restopgave van) het gemeentelijk woningbouwopgave of draagt bij aan de regionale woningbouwopgave<sup>1</sup>;
- Stedenbouwkundige kwaliteit is voldoende;
- Plan past binnen provinciale verordening ruimte en de omgevingsvisie;
- Aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats binnen 5 jaar;
- Voldoet aan de overige gemeentelijke eisen zoals waterberging en -verwerking en de parkeernormen.

Meer informatie over de bovengenoemde punten is te vinden op de gemeentelijke website. De projecten die beoordeeld worden krijgen een afweging aan de hand van het door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader. In dit document wordt het afwegingskader nader toegelicht.

### BASIS AFWEGINGSCRITERIA:

#### VOLKSHUISVESTELIJKE AFWEGING

1 ) Indien gebouwd wordt voor de regionale woningbehoefte zal de initiatiefnemer dit moeten aantonen en is ook afstemming nodig binnen de Hart van Brabant regio.

Het plan draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad 35% sociaal - 40% middenduur - 25% duur		
35% of meer sociale woningen 25 punten	Maximaal 25% duur 5 punten	Meer dan 25% dure woningen 0 punten

De gemeente Oisterwijk kent een tekort aan woningen in het sociale segment. Om hierin verandering aan te brengen en doorstroming te faciliteren, sturen we op een verdeling van nieuwbouw van woningen in diverse prijssegmenten (motie raad). De gewenste verhouding is 35% woningen in het sociale segment, 40% in het middendure segment en 25% in het dure segment. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen. Voor meer informatie verwijzen we u naar het Woningbouwprogramma 2019-2028.

In de onderstaande tabel zijn de drie prijsklassen nader toegelicht. De sociale huurprijs wordt jaarlijks bepaald door de Rijksoverheid. Meer informatie hierover vindt u bij de Rijksoverheid. De overige prijzen worden bepaald door de gemeente Oisterwijk in samenspraak met de provincie en de regio Hart van Brabant.

Prijsniveaus 2020	
Sociale huursector	< € 737,14
Middeldure huursector	€ 737,14 - € 1.000
Dure huursector	> € 1.000
Sociale koopsector	< € 200.000
Middeldure koopsector	€ 200.000 - € 300.000
Dure koopsector	> € 300.000

Sociale huurwoningen kunnen desgewenst in samenwerking met woningcorporaties worden ontwikkeld. Zij kunnen ook door de initiatiefnemer zelf worden ontwikkeld en worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht.

#### MAATSCHAPPELIJKE AFWEGING

Het plan draagt bij aan het bieden van huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat op de huidige woningmarkt		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijzondere doelgroepen binnen sociale doelgroep</li> <li>Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2021</li> <li>Starters</li> <li>Senioren</li> </ul>		
Groot aandeel 2 punten per doelgroep Max. 8 punten	Klein aandeel 1 punt per doelgroep	Geen 0 punten

#### Bijzondere doelgroepen binnen de sociale doelgroep

- **Spoezoekers:** zijn mensen die dringend behoefte hebben aan woonruimte. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mensen die gedwongen hun huis hebben moeten verkopen, te hoge woonlasten hebben of waar sprake is van structureel fysiek of geestelijk (dreiging van) geweld.
- **Instroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang:** mensen met bijvoorbeeld een psychische kwetsbaarheid woonden voorheen vaak in instellingen. Steeds meer wordt er naar toegewerkt dat zij uitstromen naar regulier wonen in de wijk, al dan niet met vormen van begeleiding.
- **Vergunninghouders/statushouders:** asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen en recht hebben op huisvesting. Elke gemeente heeft de verplichting per jaar een toegewezen aantal vergunninghouders te huisvesten. De gemeente ziet graag dat vergunninghouders een onderdeel vormen van de samenleving. We zoeken daarom naar concepten waarbij vergunninghouders gemengd gehuisvest worden tussen reguliere doelgroepen. Vergunninghouders kunnen zowel alleenstaanden zijn als gezinnen.

#### Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2021

De gemeente maakt in 2021 een Woonzorgvisie. Hierin wordt o.a. in beeld gebracht wat de kwantitatieve opgave is voor de gemeente Oisterwijk met betrekking tot de verschillende zorgdoelgroepen. Indien een initiatief aansluit bij deze opgave krijgt het project een positieve beoordeling. Initiatieven kunnen pas aan deze doelstelling worden getoetst na de vaststelling van de Woonzorgvisie 2021.

#### Starters op de woningmarkt:

Personen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven. In principe is hier geen leeftijd aan gebonden; maar de praktijk wijst uit dat het meestal om jongeren tussen 18 – 35 jaar gaat. Over het algemeen gaat het daarbij om koop- of huurwoningen in het goedkope (sociale) segment. Deze woningen zijn qua omvang passend voor 1-2 persoons huishoudens. Bij gezinsvorming kan men doorstromen naar een grotere en duurdere woning.

#### Senioren:

Woningen geschikt voor senioren moeten voldoen aan het woonkeur keurmerk. Het gaat om kleinere woningen geschikt voor 1-2 personen. Ze zijn niet specifiek gebonden aan leeftijd; maar meestal gaat het hierbij over mensen ouder dan 67 jaar. De woningen kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn en ook het prijssegment kan verschillen. De woningen voor senioren liggen in de buurt van voorzieningen. Er zijn ook specifieke woonvormen mogelijk die zich richten op senioren zoals een Knarrenhof.

Levensloopbestendig bouwen voor alle doelgroepen		
Groot aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw) <b>5 punten</b>	Klein aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw) <b>2 punten</b>	Niet levensloop-bestendig  <b>0 punten</b>

In het kader van de toenemende vergrijzing, maar ook in het kader van algemeen inclusief beleid (voor o.a. mensen met een beperking) wil de gemeente Oisterwijk een woningvoorraad creëren die zoveel mogelijk levensloopbestendig is. Dit geldt voor nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande voorraad. En draagt bij aan het normaliseren van levensloopbestendig wonen zoals benoemd in de uitgangspunten van het Strijdplan Sociaal Domein. In het Bouwbesluit zijn de wettelijke minimumeisen vastgelegd. Een 'echte' levensloopbestendige woning vraagt meer. We willen hierbij dat woningen gerealiseerd worden die voldoen aan het eisenpakket van Woonkeur.

#### Nieuwbouw:

Voor nieuwbouw willen we dan de woningen voldoen aan het basispakket (module 1) of ook het pluspakket wonen en zorg bevatten (module 4).

In het Basispakket van WoonKeur Nieuwbouw (module 1) wordt rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Dit betekent o.a. dat een bewoner in zijn huis kan blijven wonen ook als hij gebruik moet gaan maken van hulpmiddelen als een rollator of een handbewogen rolstoel. Wanneer een bewoner echter meer of ernstiger beperkingen krijgt en persoonlijke verzorging door een hulpverlener nodig heeft, dan voorziet het Pluspakket Wonen met Zorg in de mogelijkheden daarvoor (module 4). In het Pluspakket "Wonen met Zorg" wordt rekening gehouden met een bewoner in een handbewogen rolstoel en/of met een scootmobiel en met het gebruik van een tillift voor de hulpverlening.

#### Bestaande bouw:

We willen dat bestaande woningen voldoen aan het keurmerk rollatorgeschikt (module 5) of rolstoelgeschikt (module 6).

Voor bestaande bouw kent Woonkeur twee eisenpakketten: rollatorgeschikt of rolstoelgeschikt. De eisen in het pakket rollatorgeschikt (certificaat C) houden in dat de woning in het alledaagse gebruik praktisch en comfortabel is, en dat de kans op ongelukken beperkt is, zoals struikelen over drempels, vallen van de trap en uitglijden in de badkamer. Ook wanneer de bewoner gebruik moet gaan maken van een rollator blijft de woning geschikt, omdat daarvoor onder meer in de hal, in de badkamer, in de slaapkamer en op een balkon voldoende ruimte aanwezig is. Een woning met certificaat C is in principe geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik maakt van een loophulpmiddel, zoals stokken, krukken, een looprek of een rollator.

In een woning die rolstoelgeschikt is (Certificaat D) kunnen bewoners als ze een ernstiger fysieke beperking krijgen toch blijven wonen. Woonkamer, slaapkamer en badkamer zijn namelijk op dezelfde bouwlaag vereist en op essentiële plaatsen is in en bij de woning meer ruimte voorzien.

#### RUIMTELIJKE AFWEGING

Het plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering		
Er wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost en het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. <b>10 punten</b>	Levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit <b>5 punten</b>	Geen ruimtelijke verbetering  <b>0 punten</b>

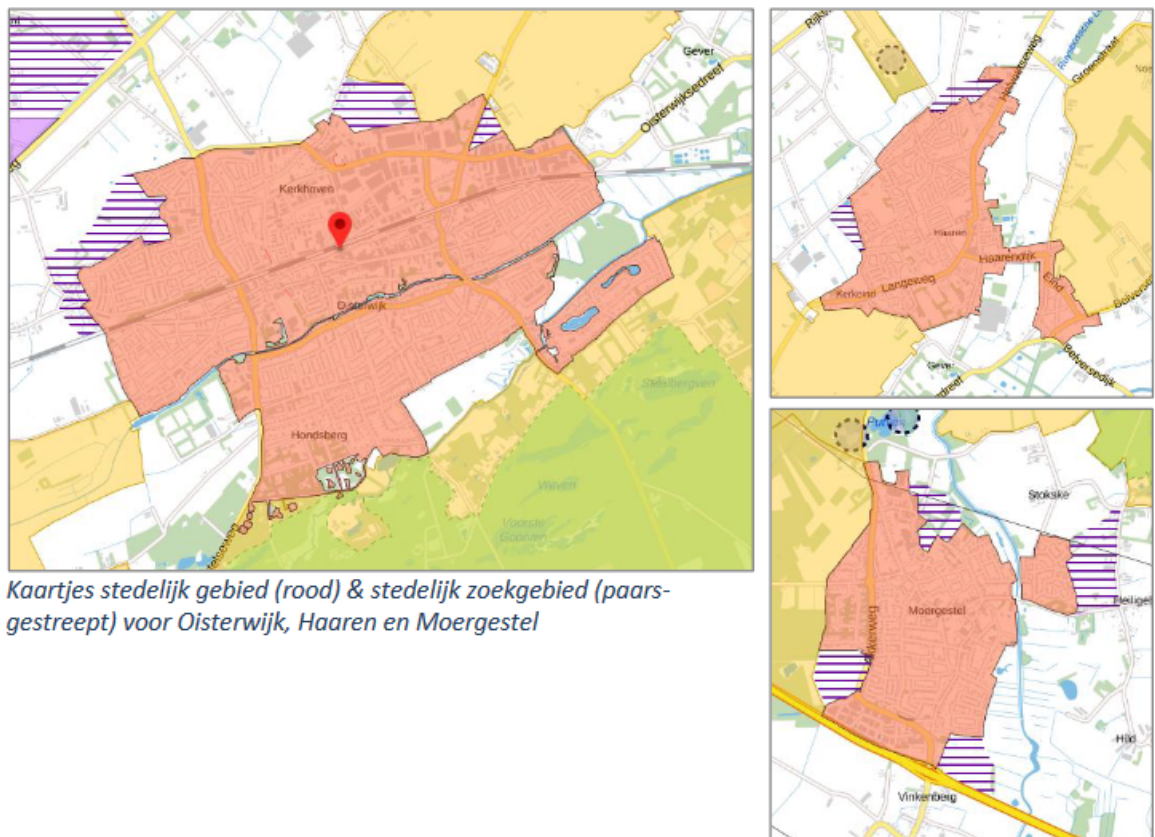
Voorbeelden van ruimtelijke knelpunten zijn o.a. een leegstaand pand dat in vervallen staat verkeerd, onveilige situaties en parkeerproblemen.



Inbreiding gaat voor uitbreiding		
Inbreidingslocatie	Stedelijk zoekgebied	Buiten stedelijk zoekgebied
5 punten	2 punten	0 punten

De gemeente Oisterwijk sluit aan bij het provinciale beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Inbreidingslocaties zijn die locaties die liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Inbreiden, herstructureren, transformeren en het herbestemmen van leegstaand en leegkomend vastgoed heeft in principe prioriteit. De gemeente Oisterwijk heeft door deelname aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' hier al veel ervaring mee opgedaan.

Bouwen binnen het stedelijk zoekgebied is de optie die in tweede instantie de voorkeur geniet. De aanduiding 'stedelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar' (stedelijk zoekgebied) vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant onder de instructieregels gemeenten 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed.



*Kaartjes stedelijk gebied (rood) & stedelijk zoekgebied (paars-gestreept) voor Oisterwijk, Haaren en Moergestel*

## AFWEGINGEN OVER DUURZAAMHEID EN GROEN

Het plan draagt bij aan een verbetering van de openbare ruimte en het versterken van groen en landschap		
In grote mate	Beperkt	Niet
4 punten	2 punten	0 punten

Het plan heeft een meerwaarde voor de omgeving, voor de openbare ruimte en voor het gebruik hiervan bijvoorbeeld door het aanleggen van openbare voetpaden.

Elk plan heeft zijn eigen context en mogelijkheden voor het versterken van groen & landschap. Het is daarmee lastig in objectieve criteria te vangen. Het is van belang dat hier met aandacht naar is gekeken en mogelijkheden zo optimaal mogelijk zijn ingezet en het plan een bijdrage levert aan het groenbeleidsplan van de gemeente Oisterwijk. Zo kan een lager bebouwingspercentage bijvoorbeeld zorgen voor een kwalitatief goed plan met een groene uitstraling en structuur. Het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit is bijvoorbeeld ook een belangrijk element.

## AFWEGINGEN OP PROCES

Zekerheid realisatie		
Project zal snel en met zekerheid gerealiseerd worden (omgevingsvergunning binnen 3 jaar) <b>3 punten</b>	Project wordt op termijn gerealiseerd (omgevings- vergunning binnen 5 jaar)  <b>2 punten</b>	Realisatie onzeker  <b>0 punten</b>

Er zijn een aantal factoren die de kans op snelle realisatie van een plan kunnen bevorderen. We denken hierbij o.a. aan de daadkracht en doorzettingskracht van de initiatiefnemer, de eigendomspositie (één eigenaar is makkelijker dan wanneer er meerdere eigenaars zijn), de vereiste ruimtelijke procedures en het draagvlak bij omwonenden. Op basis van kennis en ervaringen opgedaan bij andere projecten maken we een inschatting van de mate van zekerheid van realisatie binnen afzienbare termijnen.

## BONUSPUNTEN

### Duurzaamheid woningen

Nieuwbouw energie-neutraal = **1 punt** of Nieuwbouw nul-op-de meter = **2 punten**

Bestaande bouw naar BENG = **1 punt**

100% circulair bouwen = **2 punten**

Geldt voor maatregelen die genomen zijn bij >30% van de woningen.

Maximaal 5 punten

We waarderen de volgende maatregelen als bij 30% of meer van de woningen de volgende maatregelen worden genomen:

#### Energie-neutraal / Nul op de Meter woningen:

De term "Nul op de meter woningen" is iets anders dan een "energie neutraal" huis. In de normeringen van woningen wordt er onderscheid gemaakt in gebouwgebonden energieverbruik en gebruikersgebonden energieverbruik. Een goed overzicht met uitleg: <https://merosch.nl/actueel-kennis/het-verschil-tussen-energie-neutraal-en-nul-op-de-meter>

#### Circulair bouwen

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Het gaat hierbij om zowel hergebruik van gebouw en/of materialen tijdens de bouw als het toepassen van materialen / bouwen van gebouwen die na beoogd gebruik ook anders toegepast kunnen worden. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/circulair-bouwen>

#### Bestaande bouw naar BENG brengen

BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Bestaande gebouwen kunnen ook langs de BENG-maatlat gelegd worden en zo verbouwd worden da ze aan de BENG-eisen voldoen. De indicatoren en de eisen waar ze aan moeten voldoen zijn te vinden in het [Bouwbesluit](#).

#### Klimaatadaptief bouwen:

Extra waterberging voor buiten het plangebied

Wateropvang aan de oppervlakte

Groene daken (> 30%)

Groene gevels (> 30%)

Afname verharde oppervlakte (> 30%)

1 punt per type maatregel, maximaal 5 punten

We waarderen bonuspunten als bij 30% of meer van de woningen maatregelen worden genomen in het kader van klimaatadaptatie. Hierbij gaat het om maatregelen die een bijdrage leveren aan het verminderen van overlast ten gevolge van hitte, droogte of water.

#### Nieuwe woonconcepten die passen bij de Woonzorgvisie 2021

2 punten

In de nog op te stellen Woonzorgvisie 2021 zal ruimte zijn voor experimenten en vernieuwing om zo oplossingen te vinden voor hedendaagse opgaven op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om nieuwe woonconcepten die een bijdrage leveren aan de sociale cohesie of het verminderen van eenzaamheid bij ouderen, plannen voor flexibele woningbouw, of vormen van tijdelijke wonen. Ook plannen die waarbij inwoners zelf mee ontwikkelen dragen we een warm hart toe.

Voorbeelden hiervan zijn o.a. een CPO-project met een sociale insteek, experiment met woningen in oude school voor tijdelijke huur, tiny houses, plannen voor specifieke zorgdoelgroepen, etc.

We zoeken hierbij aansluiting bij het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw van de provincie Noord-Brabant ([Actieprogramma Nieuwe woonvormen](#)).

**Uniek Beeldbepalend plan**  
2 punten

Extra waardering kennen we toe aan unieke beeldbepalende plannen met een bijzondere uitstraling. 'Het omfietsen waard'. Standaardplannen worden niet gewaardeerd met bonuspunten. Een goed voorbeeld zijn [De Parels in Oisterwijk](#).

**Cultuurhistorisch waardevol pand**  
5 punten

De gemeente Oisterwijk hecht belang aan het behoud en/of herstel van historisch waardevolle panden. Monumenten zijn te vinden op de [gemeentelijke monumentenlijst](#) en de [Rijksmonumentenlijst](#). Voor meer informatie kunt u ook terecht bij de [Monumentencommissie](#).

**Levert bijdrage aan behoud/herstel van cultuurhistorische waarden**  
1 punt

Het gaat hierbij om het herstellen of versterken van waardevolle cultuurhistorische elementen buiten het pand zelf. Deze zijn waar aanwezig te vinden in het bestemmingplan of te herleiden uit de cultuurhistorische waardenkaart.

**Fysieke bijdrage aan leefbaarheid, maatschappelijke functie voor de buurt (sport, cultuur, onderwijs, verenigingen, maatschappelijke voorzieningen)**  
2 punten

Plannen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de maatschappelijke functie van de buurt versterken stimuleren we. Voorbeelden hiervan zijn o.a. ruimte voor een speeltuin, gezamenlijke moestuin, een ontmoetingsplek etc.

**Bijdrage aan de sanering van de Intensieve Veehouderij in de gemeente Oisterwijk**  
10 punten

Het gaat om bedrijven die stoppen in gemeente Oisterwijk waarvoor in ruil ruimte voor ruimte (RvR) woningen gerealiseerd worden. Het gaat niet over het bouwtitels van ruimte voor ruimte woningen die vanuit elders zijn aangekocht (zie ook [Discussienotitie Ruimte voor Ruimte](#))

**Er heeft een omgevingsgesprek plaatsgevonden.**  
1 punt

We vinden het belangrijk dat de omgeving wordt meegenomen in de planvorming. U kunt daarvoor een omgesprek voeren. Meer informatie over het omgevingsgesprek is te vinden in de brochure van de gemeente Oisterwijk of op de website bij [Omgevingsgesprek](#). Een door omwonenden getekend verslag dient te worden bijgevoegd.