

## Afweging woningbouwplannen 2023

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 2 mei 2023, nr. e230007456;

b e s l u i t :

1. De Beleidsnotitie afweging woningbouwplannen uit 2021 (e230011221) in te trekken.
2. De Beleidsnotitie afweging woningbouwplannen 2023 (e230007454) vast te stellen.

### 1. Inleiding

De gemeente Ermelo staat de komende jaren voor een flinke bouwopgave. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende jaren blijft toenemen en daarmee ook de behoefte aan woningen. Op 20 januari 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2030 (e200046917) vastgesteld en daarmee wordt richting gegeven aan de bouwopgave voor de periode 2020-2030.

Voor het invullen van de bouwopgave kan niet bij nul worden begonnen. In de voorgaande jaren hebben we gezien dat ontwikkelaars en particulieren de gemeente weten te vinden met nieuwe plannen voor woningbouw. Anno 2023 is het aantal nieuw te bouwen woningen in harde en bijna harde plannen hoger dan de vastgestelde doelrealisatie.

In 2019 werd geconstateerd dat hoewel er al verschillende jaren meer dan voldoende plannen zijn, deze plannen niet of niet snel tot realisatie komen. Naast de scheefgroei in het aantal woningbouwplannen ten opzichte van het aantal woningen dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch: de invulling van het woningbouwprogramma sluit niet aan bij het gewenste programma dat door de gemeente is vastgesteld<sup>1</sup>. De woningbouwplannen bevatten meer dure koopwoningen dan gewenst, terwijl het sociale segment (huur en koop) juist achterblijft..

De gemeente Ermelo heeft er behoefte aan om meer grip te krijgen op de daadwerkelijke realisatie van woningbouwplannen. Daarom is in 2019 besloten een afwegingskader voor woningbouwplannen vast te stellen en een bijpassende werkwijze te ontwikkelen. Onder een woningbouwplan wordt het volgende verstaan: een plan waarbij woningen gebouwd worden dan wel een plan waarbij een gebouw/ruimte waar niet gewoond mag worden, wordt omgezet naar een gebouw/ruimte waar wel gewoond mag worden. Het gaat hierbij om permanente ontwikkelingen. Voor tijdelijke huisvesting is dit beleid niet van toepassing.

Met het afwegingskader woningbouw streeft de gemeente Ermelo de volgende doelen na:

- Het aanbrengen van focus: duidelijk maken met welke (type) woningbouwplannen we de komende periode wel en niet aan de slag gaan.
- Faciliteren van woningbouwplannen die inspelen op de lokale woonbehoefte.
- Komen tot een snellere uitvoering van kansrijke woningbouwplannen.
- Oplossen van het overschot aan woningbouwplannen en de te eenzijdige invulling hiervan (woningtype, prijs).

In 2020, het eerste jaar waarin met het afwegingskader is gewerkt, is er een evaluatie uitgevoerd (e20 ) Hieruit kwam een aantal knel- en aandachtspunten naar voren die in een discussienota aan de gemeenteraad is voorgelegd. Op basis van de uitkomst is het beleid in 2021 aangepast en tevens geactualiseerd. Een belangrijke aanpassing is dat van het beleid worden uitgezonderd:

- plannen tot en met 3 woningen
- functieveranderingen die vallen onder de structuurvisie functieverandering

In 2022 is geconstateerd dat de afwegingsronde twee maal per jaar doorlopen kan worden. Dat is met deze versie van het beleidsdocument geformaliseerd.

1) Het gewenste programma is vastgelegd in de verordening en beleidsnotitie sociale woningbouw Ermelo 2022.

## 2. Systematiek in het kort

Het systeem bestaat uit de volgende bouwstenen:

### Afwegingsronde van woningbouwprojecten

Op twee vaste momenten in het jaar wordt integraal afgewogen aan welke projecten de gemeente de komende periode medewerking verleent en aan welke projecten niet. Vastgesteld wordt welke plannen een prioritaire status krijgen. Dit betekent dat zij op medewerking van de gemeente kunnen rekenen en de kans krijgen om (binnen een bepaalde termijn) tot ontwikkeling te komen. Voor plannen die geen prioritaire status krijgen is het mogelijk om in de volgende ronde opnieuw mee te dingen naar een prioritaire status, eventueel met een aangepast plan. De input voor deze afwegingsronde bestaat o.a. uit informatie over de woningbehoefte, de score van projecten op het afwegingskader woningbouwplannen, de omvang van woningbouwprojecten, de beschikbare ambtelijke capaciteit binnen de gemeente, etc.

In voorgaande jaren moesten plannen vóór 1 maart ingediend zijn. Bij afweging twee maal per jaar wordt gekozen voor indiening vóór 1 april dan wel vóór 1 oktober. Indiening vóór 1 september is zowel voor indieners als voor de gemeente minder handig gezien de zomervakantieperiode.

### Scoren woningbouwplannen aan de hand van criteria

Woningbouwplannen die zich hebben aangemeld voor de afwegingsronde worden, nadat ze als haalbaar zijn beoordeeld, gescoord op het afwegingskader woningbouwplannen. Dit afwegingskader bestaat uit een aantal criteria met bijbehorende puntentelling. De score op het afwegingskader vormt belangrijke input voor de afwegingsronde. Plannen moeten een minimale score behalen om voor een prioritaire status in aanmerking te komen. Net als het afwegingskader wordt ook de benodigde minimale score jaarlijks door het college vastgesteld, voorafgaand aan de nieuwe afwegingsronde.

### Vaste tijdstippen/periodes voor processtappen

Initiatiefnemers moeten zich op een vast moment in het jaar melden als zij mee willen doen in de afwegingsronde. Vanaf dit moment gelden er vaste termijnen voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente. Binnen vooraf bepaalde termijnen moet er een besluit worden genomen over welke woningbouwplannen een prioritaire status krijgen, moet er een ruimtelijk plan worden ingediend, moet een plan in procedure worden gebracht en moet een omgevingsvergunning voor de bouw worden ingediend. Indien een initiatiefnemer zich niet aan deze termijn houdt, komt de prioritaire status te vervallen. Dit betekent dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan het plan.

In de volgende hoofdstukken worden de afwegingsronde, het afwegingskader en de processtappen voor woningbouwplannen nader uitgewerkt.

## 3. Afwegingsronde woningbouwprojecten

Er wordt twee maal per jaar een afwegingsronde georganiseerd. Woningbouwplannen die voor 1 april of 1 oktober zijn ingediend doen mee in de daaropvolgende afwegingsronde. Voor deze afwegingsronde wordt een ambtelijk projectleider aangewezen en een projectteam samengesteld. In mei en in november wordt een dag(deel) ingepland, waarbij tenminste de volgende vertegenwoordigers aanwezig zijn:

- College van burgemeester en wethouders
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
- Beleidsadviseur Wonen
- Beleidsadviseur Sociaal Domein

Aan de hand van beschikbare informatie wordt bepaald welke projecten een prioritaire status krijgen. Tenminste de volgende informatie wordt hierin meegenomen:

- De actuele woonvisie
- Informatie over de actuele woningbehoefte, waaronder de provinciale huishoudensprognose
- Informatie over (regionale) bouwfspraken met de provincie Gelderland
- Informatie over de harde en bijna harde woningbouwplannen
- De scores van projecten op het afwegingskader woningbouwprojecten (zie hoofdstuk 3)
- Informatie over de beschikbare ambtelijke capaciteit om nieuwe projecten op te pakken

De uitkomst van de prioriteringsronde wordt vastgelegd in een collegebesluit. Zowel de initiatiefnemers van woningbouwplannen die een prioritaire status krijgen (= het woningbouwplan kan rekenen op medewerking van de gemeente) als initiatiefnemers van woningbouwplannen die voor de betreffende ronde worden afgewezen (= geen ambtelijke inzet om het project tot ontwikkeling te laten komen)

worden hier schriftelijk over geïnformeerd. In de motivatie wordt onder andere ingegaan op de score van een project op het afwegingskader woningbouwplannen.

#### 4. Invulling afwegingskader woningbouwplannen

Voor het afwegingskader woningbouw zijn verschillende criteria gedefinieerd, namelijk criteria die betrekking hebben op:

1. De locatie
  - Hoe wenselijk is het dat op de betreffende locatie woningbouw ontwikkeld wordt?
2. Versnelling
  - Betreft het een grootschalige woningbouwlocatie en draagt het plan hiermee in grote mate bij aan de versnelling van de woningbouw?
3. Het programma
  - In hoeverre sluit het programma van het woningbouwplan aan bij het gewenste woningbouwprogramma dat door de gemeente Ermelo is gedefinieerd (in de Woonvisie en verordening en beleid sociale woningbouw)?
4. Bijzondere kwaliteiten
  - Heeft het woningbouwplan om verschillende redenen meerwaarde ten opzichte van andere woningbouwplannen? Hierbij kan gedacht worden aan duurzaamheids- en gezondheidsaspecten en bijzondere woon- of samenlevingsvormen.

Een woningbouwplan kan op elk criterium punten scoren.

De daadwerkelijke criteria van het afwegingskader worden jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In bijlage 1 is het Afwegingskader dat in 2023 wordt gehanteerd opgenomen. Vanaf 2021 wordt voorafgaand aan het vaststellen van het afwegingskader voor het komende jaar een bijeenkomst met marktpartijen georganiseerd, waarbij zij input kunnen leveren voor het afwegingskader van het komende jaar. Het college stelt het afwegingskader vast middels een collegebesluit. Hierbij wordt tevens vastgelegd welke minimale score plannen moeten behalen om in aanmerking te komen voor een prioritaire status.

Alle woningbouwplannen worden op basis van het afwegingskader gescoord. De score wordt meegevoerd in de afwegingsronde voor woningbouwprojecten.

#### 5. Werkwijze

Twee maal per jaar maken woningbouwplannen kans op een prioritaire status. In bijlage 2 is een tijdschema voor de realisatie van prioritaire woningbouwplannen opgenomen. Hieronder wordt het proces aan de hand van verschillende fasen beschreven.

Voorafgaand aan de deelname afwegingsronde doorloopt een woningbouwplan het reguliere traject voor ruimtelijke initiatieven. Dat betekent o.a. dat een aanvraag wordt ingediend bij de frontoffice, een woningbouwplan wordt besproken op de intaketafel met adviseurs van verschillende vakgebieden en er wordt vastgesteld of het gaat om een haalbaar ruimtelijk plan. Bij de beoordeling (haalbaarheidstoets) wordt gekeken of een plan voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidskaders, milieutechnische en leefomgevingsaspecten.

##### 5.1 Indienen aanvraag deelname afweging

Voor 1 april dan wel voor 1 oktober van een jaar moeten initiatiefnemers een aanvraag indienen om deel te nemen aan de afwegingsronde. De aanvraag bestaat uit twee delen:

- Een ondertekend formulier **Aanvraag afweging woningbouw**. Met het ondertekenen van dit aanvraagformulier ondertekent de initiatiefnemer ook een verklaring dat hij binnen drie jaar het project realiseert.
- Een **Complete aanvraag ruimtelijk initiatief**. Voor woningbouwplannen bestaat een complete aanvraag uit de volgende onderdelen:
  - Een tekening van de huidige situatie (buurniveau en projectniveau)
  - Een tekening met de toekomstige invulling (stedenbouwkundige inpassing) met maatvoeringen
  - De vigerende bestemmingsplankaart

- Een verslag van hoe de initiatiefnemer het project met de buurt/directe omgeving besproken heeft of een plan van aanpak hoe initiatiefnemer dit gaat oppakken; Een beschrijving van het project met daarbij tenminste de volgende elementen:
  - o Het aantal woningen
  - o De prijscategorie woningen (verdeling volgens de verordening en beleid sociale woningbouw)
  - o Het type woningen (eengezinswoningen of gestapelde woningen)
  - o De beoogde doelgroep(en) van de woningen
  - o De inpassing van het plan in de omgeving
  - o Duurzaamheidsambitie
  - o Gezondheidsambitie
  - o Een parkeertabel
  - o De bouwtermijn
  - o De manier waarop natuurinclusief bouwen wordt ingevuld met het daarbij behorende aantal punten (zie bijlage 4)
  - o Eventuele bijzondere kwaliteiten

Gedurende het jaar worden woningbouwplannen al getoetst op haalbaarheid. Deze toetsing kan dus al voor de uiterste indiendatum plaatsvinden. Woningbouwplannen die net voor de deadline voor de afwegingsronde zijn ingediend, maar die nog niet op haalbaarheid zijn beoordeeld, worden getoetst in de maand voorafgaand aan de afweging. Initiatiefnemers wordt aangeraden om ruim voor de deadline hun plan in te dienen om te laten toetsen op haalbaarheid en hiervoor eerst hun idee te bespreken met de gemeente in een kosteloos, informatief voorgesprek. Dit voorkomt dat initiatiefnemers onhaalbare plannen indienen of niet meer de kans hebben hun plan aan te passen voor de afwegingsronde.

Voor de deelname aan de afwegingsronde gelden een aantal spelregels:

- Alleen complete aanvragen worden meegenomen in de afwegingsronde.
- Bijzondere kwaliteiten die niet uit de aanvraag blijken, worden niet meegenomen bij het scoren van een woningbouwplan.
- Aanpassingen in het plan zijn na vaststelling van de afweging alleen mogelijk als dit tot een gelijke of hogere score op het afwegingskader leidt.
- Projecten moeten binnen drie jaar kunnen worden gerealiseerd.

### **5.2 Besluitvorming afweging**

Uiterlijk op 1 juli (bij indiening voor 1 april) dan wel op 31 december (bij indiening voor 1 oktober) van een jaar neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over welke woningbouwplannen een prioritaire status krijgen en welke niet. Dit besluit heeft de status van een principebesluit. Alle initiatiefnemers worden hierover schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor een ambtelijke mondelinge toelichting.

Het collegebesluit afweging woningbouwplannen bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- Een lijst met prioritaire woningbouwplannen en niet-prioritaire woningbouwplannen (inclusief uitkomsten scores)
- Een voorstel voor de te volgen procedures voor prioritaire woningbouwplannen.
- Een voorstel voor de termijn dat een ontwerp ingediend moet worden (dit is afhankelijk van de omvang van het plan).

De raad wordt door middel van een informatiememo over het collegebesluit afweging woningbouwplannen geïnformeerd.

### **5.3 De weg naar realisatie**

Van prioritaire woningbouwplannen wordt verwacht dat deze vlot worden gerealiseerd. De initiatiefnemers hebben bij aanvraag een verklaring getekend dat het woningbouwplan binnen drie jaar wordt afgerond. Er gelden daarbij verschillende stappen met maximale termijnen die zowel voor de initiatiefnemer als voor de gemeente bindend zijn.

Stap 1: binnen een half jaar nadat het collegebesluit over de prioritering is genomen, moeten twee onderdelen worden uitgevoerd

- a. Het opstellen van bij voorkeur een anterieure overeenkomst, maar ten minste een intentieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarin worden onder andere afspraken over de kwaliteit, de realisatie en de verzekering van het kostenverhaal vastgelegd.
- b. Het indienen van een ruimtelijk plan. Indien er geen plan of geen volledig plan is ingediend wordt het woningbouwplan geschrapt uit de lijst met prioritaire woningbouwplannen. De initiatiefnemer ontvangt hiervoor een afwijzing. De gemeenteraad wordt door middel van een brief geïnformeerd welke plannen het vervolgproces in gaan.

Stap 2: voorafgaand aan het in procedure brengen moet de anterieure overeenkomst zijn gesloten (wanneer dit nog niet is gebeurd in stap 1. Binnen een half jaar na vaststelling dat stap 1 doorlopen is, moet het plan in procedure worden gebracht. Dit betekent dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd en er een grondexploitatieovereenkomst wordt opgesteld. Op basis van de wet is de gemeente verplicht haar (grond)kosten te verhalen. Indien het kostenverhaal niet kan worden verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegd.

Stap 3: binnen vijf maanden na het in procedure brengen van het plan, moet er door de gemeenteraad een besluit over het plan worden genomen. Hierbij wordt het 'pas toe of leg uit' principe gehanteerd. Indien het door omstandigheden, zoals een groot aantal zienswijzen, niet mogelijk is om het plan binnen de afgesproken tijd in procedure te brengen, dan wordt de raad hier door middel van een raadsbrief over geïnformeerd.

Aan het onherroepelijk worden van het plan is geen termijn verbonden, omdat zowel de gemeente als de initiatiefnemer hier slechts gedeeltelijk invloed op hebben.

Stap 4: binnen een half jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden, moet er door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning worden ingediend. Indien de vergunning niet binnen een half jaar is ingediend, wordt de ontwikkelende partij in gebreke gesteld en wordt nakoming gevorderd. In het uiterste geval wordt het bestemmingsplan teruggedraaid. Om te voorkomen dat dit tot kosten op basis van planschade leidt wordt in de anterieure overeenkomst een te betalen bedrag voor wanprestatie opgenomen, waaruit deze eventuele planschade kan worden betaald.

Aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt geen termijn verbonden, omdat zowel de gemeente als de initiatiefnemer hier slechts gedeeltelijk invloed op heeft.

Stap 5: binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet worden gestart met de bouw. Indien niet binnen een half jaar wordt gestart, kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken. De woningen moeten worden gebouwd binnen de termijn die in de anterieure overeenkomst wordt genoemd.

Het hebben van een prioritaire status betekent dat er vanuit de gemeente medewerking wordt verleend om een woningbouwplan tot ontwikkeling te laten komen. Gedurende het gehele traject is er (intensief) contact tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat knelpunten en vertragingen in een vroegtijdig stadium kunnen worden herkend en er gezamenlijk naar een oplossing kan worden gezocht. Aan woningbouwplannen zonder prioritaire status wordt vanuit de gemeente geen medewerking verleend.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2023,*

*J.L. Vissers,*

*griffier,*

*P.J.T. van Daalen,*

*voorzitter,*

## Bijlage 1: afwegingskader 2023

(NB. vanaf 2021 wordt het afwegingskader jaarlijks vastgesteld voorafgaand aan de nieuwe afwegingsronde; dit kan betekenen dat de criteria of het aantal te behalen punten veranderen).

Thema	Criterium	Omschrijving	Max. punten
<b>Locatie</b>	Oplossen ruimtelijk probleem	Onder een ruimtelijke probleem wordt verstaan: milieu-problematiek (waaronder bodemverontreiniging), langdurige leegstand/verpaupering vastgoed en hinderlijke bedrijvigheid Oplossen groot ruimtelijk probleem (gezondheid gerelateerd)=2 punten Oplossen gemiddeld/klein ruimtelijk probleem (woongenot gerelateerd)=1 punt Geen oplossing ruimtelijk probleem=0 punten	2
<b>Versneling</b>	Grotere bouwprojecten	50 woningen of meer=2 25 tot 49 woningen=1 Minder dan 25 woningen=0	2
<b>Programma</b>	Aansluiting op woningbouwprogramma	Aansluitend bij het woningbouwprogramma vastgelegd in de Beleidsregels (afwijking segmenten minder dan 5%-punt)=2 Niet aansluitend bij het woningbouwprogramma=0	2
	Aanvulling op ontbrekende woningsegmenten	Aandeel sociale woningbouw (sociale huur en goedkoop) gezamenlijk meer dan 50%=3 Aandeel sociale woningbouw lager dan 50%=0	3
<b>Bijzondere kwaliteiten</b>	Bovengemiddelde duurzaamheidsambitie	NoM (volgens definitie RVO) +25% e-opwek=3 NoM (volgens definitie RVO)=1 BENG of lager (tot 2020)=0	3
	Bovengemiddelde gezondheidsambitie	Er is sprake van een gezond ontwerp dat leidt tot gezonde woningbouw en een gezonde inrichting van de fysieke leefomgeving. Ten minste 50% van de woningbouw bestaat uit de volgende woningen: Een allergeenarme woning of een zorgwoning of een stiltewoning of een frisse woning. Meer informatie: <a href="#">klik hier</a>	1
	Maatschappelijke plus	Onder maatschappelijke plus wordt verstaan: woningbouwplannen met een substantiële meerwaarde voor de natuur (d.w.z. dat er extra hectares natuur worden gecreëerd), de herbestemming van een monument, een woningbouwplan specifiek gericht op combinaties van wonen en zorg Maatschappelijke plus aanwezig =1 Maatschappelijke plus niet aanwezig=0	1
	Toekomstbestendige bouw	Onder een aanpasbaar woonconcept wordt verstaan: een concept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn tegen geringe kosten te transformeren is naar een andere behoefte. aanpasbaar woningbouwconcept (ten minste 50% van de woningen)=1 Niet-aanpasbaar woningbouwconcept=0	1
	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperatie of verhuur door een woningcorporatie =1 Geen CPO of coöperatie=0	1
			14
<b>Minimum-score</b>	Beneden deze score geen prioritering		7

---

## **Bijlage 2: aanvullende voorwaarden criteria**

### Voorwaarden om te kunnen spreken van een CPO of Wooncoöperatie

- Minimale omvang van 6 woningen
- Professionele deskundige begeleiding van de vereniging door iemand die geen deel uitmaakt van het collectief.

Deze voorwaarden zijn ontleend aan de ervaringen die de gemeente Nunspeet in de afgelopen jaren met CPO projecten heeft opgedaan.

### Bijlage 3: tijdsschema woningbouwplannen volgens afwegingskader

jaar	maand/uiteindelijk		mijlpaal
jaar 1	1 april	1 oktober	Complete aanvraag binnen
	1 juli	1 januari	Collegebesluit over prioritering
	31 december	30 juni	Ruimtelijk plan is ingediend/Intentieovereenkomst gesloten
jaar 2	1 juli	1 januari	Plan in procedure gebracht/Grondexploitatieovereenkomst opgesteld
	1 december	1 juni	Vastgesteld plan
	?		Onherroepelijk worden plan
	Max half jaar later		Omgevingsvergunning ingediend
	?		Onherroepelijk worden omgevingsvergunning
	Max half jaar later		Start bouw
	?		Bouw gereed



## Bijlage 4: Groen- en natuurinclusief bouwen - puntensysteem

### Inleiding

Op 14 december 2017 is in uw raadsvergadering tijdens de behandeling van de Groenvisie 2017-2027 de volgende motie aangenomen: "Draagt het college van burgemeester en wethouders op: Na vaststelling van de Groenvisie in 2018, te komen met een uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen. De strekking van de nota dient te zijn dat bij elke nieuwbouwaanvraag het thema groen- en natuurinclusief bouwen aan de orde is en zo mogelijk ook uitvoering hiervan wordt verlangd." Zie bijlage voor de volledige tekst van de motie.

Op 16 april 2019 is in de commissie Infrastructuur en Ruimte het voorstel met betrekking tot de uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen behandeld. Wethouder Klappe heeft toen op verzoek van de commissieleden het voorstel teruggenomen en toegezegd:

- het addendum van de commissie mee te nemen in het afwegingskader woningbouw;
- wel door te gaan met stimuleringsbeleid voor groen- en natuurinclusief bouwen.

### Doelstellingen groen- en natuurinclusief bouwen

Het groen in, op en aan gebouwen is van groot belang voor de leefbaarheid en voor het ecologisch functioneren van Ermelo. Daarnaast gaat het om een veel bredere opgave om meer groen in de woonomgeving toe te passen. Het behoud en ontwikkelen van groen is van groot belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten en voor de biodiversiteit in Ermelo, voor een prettige leefomgeving, voor mogelijkheden voor natuurbeleving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering. Het begrip "groen- en natuurinclusief bouwen" wordt dus breed uitgelegd.

### Het puntensysteem

Bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is (bijv. bij tenderen), en bij wijzigingen van bestemmingsplannen wordt een verplicht puntensysteem gehanteerd. Naast woningbouwprojecten geldt dit puntensysteem ook voor andere projecten bijv. aanleg infrastructuur en bouw van andere gebouwen dan woningbouw.

De essentie van het puntensysteem is dat de initiatiefnemer maatregelen neemt waarbij elke maatregel 1, 2 of 3 punten waard is. Afhankelijk van de omvang van het bouwproject wordt een verplicht aantal punten voorgeschreven.

De keuze uit de onderstaande lijst van maatregelen dient gebaseerd te zijn op ecologische advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Overigens is dit niet (geheel) nieuw. Immers bij (bouw)projecten wordt nu al natuuronderzoek gedaan waar ook vaak advies over maatregelen met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen wordt gegeven, maar deze zijn dan niet verplicht. Nu worden de maatregelen wel verplicht. Gekozen is voor een praktische en compacte lijst van maatregelen met verwijzingen naar voorbeelden.

### Stappenplan

#### *Stap 1 – bepalen omvang project*

De eerste stap is het bepalen van de omvang van het project. Hoe groter de omvang, hoe meer maatregelen worden gevraagd. De projecten worden als volgt ingedeeld:

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>
- C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>.
- D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### *Stap 2 – het verplichte aantal te behalen punten:*

- A. Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, 5 punten.
- B. Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>, 11 punten.
- C. Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>, 16 punten.
- D. Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, 26 punten.

### Maatregelen inclusief punten

- 1 Geveltuin
- 1 Groen dak met sedum
- 2 Groen dak met sedum, grassen en kruiden
- 3 Groen dak met sedum, grassen, kruiden en dwergheesters

- 3 Groen dak met sedum, grassen, kruiden, dwergheesters, struiken en bomen
- 3 Bruindak met zand en steen als nestplaats voor o.a. scholeksters en plevieren
- 2 Bekleding van gevels en losse muren met inheemse planten

- 1 Insectenstenen of insectenhôtels
- 1 Nestkast voor vlinders
- 1 Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)
- 1 Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar
- 1 Verblijfplaats voor vleermuizen
- 1 Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen
- 1 Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)

- 1 Drie inheemse bomen
- 1 Vijf inheemse struiken
- 1 De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten
- 1 Inheemse haag > 10 meter
- 1 Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter
- 2 Boomgaard met > 10 fruitbomen
- 1 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m<sup>2</sup>
- 2 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>
- 3 Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 1000 m<sup>2</sup>
- 1 Zoomvegetatie langs perceelrand(en)
- 1 Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen korter dan 50 meter breder dan 3 meter
- 2 Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen langer dan 50 meter breder dan 3 meter

- 1 Inheems bosje > 50m<sup>2</sup> en kleiner dan 100 m<sup>2</sup>
- 2 Inheems bosje > 100 m<sup>2</sup> kleiner dan 300 m<sup>2</sup>
- 3 Inheems bosje > 300 m<sup>2</sup>

- 2 Creëren overhoekje met graansoorten > 100 m<sup>2</sup>
- 2 Mantel- en zoomvegetatie toegepast in de overgang naar bosranden > 100 m<sup>2</sup>
- 1 Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.

- 1 Natuurlijke poel doorsnede kleiner dan 20 meter
- 3 Natuurlijke poel doorsnede groter dan 20 meter
- 1 Tuinvijver
- 1 Waterschaal voor vogels
- 2 Natuurvriendelijke oever > 10 m
- 1 Ecologische wadi

- 1 Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik
- 1 Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar
- 1 Grijswater wordt verwerkt op het terrein en hergebruikt

- 1 Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd.
- 1 Gerecycleerde materialen worden op het terrein gebruikt.

- 2 Natuurspeelplaats (voor vlinders, bijen, vogels en planten) > 100 m<sup>2</sup>
- 3 Al het bestaande groen in het plangebied blijft behouden

#### **Zijn andere maatregelen toegestaan?**

Ja, andere maatregelen zijn toegestaan. De andere maatregelen dienen gebaseerd te zijn op ecologisch advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd en is de lijst geen limitatieve lijst met maatregelen. Mocht dit zich voordoen dan zal de vakspecialist van de gemeente de maatregelen beoordelen en de punten bepalen.

#### **Verplicht aantal punten**

Alle punten dienen bij elkaar op te worden geteld en er dient te worden gezorgd dat het verplichte aantal punten is behaald. (Meer punten mag natuurlijk ook). De aan de punten verbonden maatregelen dienen onlosmakelijk deel uit te maken van het project. Zij worden vastgelegd in de (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer en in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

---

Ook bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is (bijv. bij tenderen) dient aan het verplichte aantal punten te worden voldaan. Tevens dient dan de aan de punten verbonden maatregelen onlosmakelijk deel uit te maken van het project.

Alleen aanvragen van projecten die het verplicht aantal punten hebben behaald worden meegenomen in de prioriteringsronde van het afwegingskader woningbouw.

### **Bijlagen**

Motie groen- en natuurinclusief bouwen (e180047314)

Addendum Uitvoeringsnota groen- en natuurinclusief bouwen (e190016492)

### **Inspiratievoorbeelden**

biodiversiteit

gevel tuintje

gierzwaluw

groen bouwen

groen dak

groen dak

groene gevel

insectenhotel

kerkuil

natuurtypen

poel aanleggen

steenuil

vleermuis

vlinders

vogels

wadi's

wilde planten en bermen

zoogdieren