

Toetsingskader woningbouwinitiatieven stedelijk gebied 2024

1. Inleiding

In dit toetsingskader is vastgelegd in welke gevallen er medewerking kan worden verleend aan woningbouwinitiatieven in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Terneuzen. Het gaat daarbij om initiatieven waarbij het toevoegen van woningen en/of wooneenheden in strijd is met het geldende omgevingsplan. De gemeente Terneuzen wenst in een aantal situaties binnen het bestaand stedelijk gebied extra mogelijkheden te bieden voor medewerking aan woningbouwinitiatieven die bijdragen aan een verbetering van de leef- en omgevingskwaliteit. Daarnaast is in het kader van de Zeeuwse Woondeal een betaalbaarheidseis opgenomen voor nieuwe woningen. Deze eis is ook van toepassing op uitbreidingslocaties die onderdeel gaan uitmaken van bestaand stedelijk gebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Terneuzen wordt vooral gevormd door de woonkernen. Voor wat betreft de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is in het kader van dit toetsingskader de begrenzing van de geldende omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplannen) voor de woonkernen niet bepalend. In dit toetsingskader wordt met 'bestaand stedelijk gebied' het volgende bedoeld:

bestaand stedelijk gebied :

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan Terneuzen – Buitengebied vastgesteld. Voor het toevoegen van bebouwing (o.a. woningen) zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen. Voor woningbouwinitiatieven die in strijd zijn met dit bestemmingsplan dient getoetst worden aan het voor het buitengebied vastgelegd beleid (bijvoorbeeld de 'Ruimte voor ruimte regeling, Landgoederenregeling'). Het toetsingskader woningbouwinitiatieven stedelijk gebied is daarop niet van toepassing. Tenzij het om een uitbreidingslocatie gaat die onderdeel gaat uitmaken van bestaand stedelijk gebied.

2. Begrippen

Begrip	Definitie
betalbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• sociale huurwoningen tot de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.• middeldure huur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.157,95 per maand in 2024, deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de indexatie van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens.• betaalbare koopwoningen tot de oude NHG-grens van €355.000.
bestaand bebouwd gebied	bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
bijzondere doelgroep	o.a. personen in scheiding of verbroken relatie, huisuitzettingen of gedwongen verkoop, kwetsbare personen die vanuit een opvang of instelling uitstromen, ex-gedetineerden, internationale werknemers en studenten.
bijzondere woonvorm	woonvormen zoals o.a. begeleid wonen en kangeroewoningen.
huishouden	één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.
kangoeroewoning	een woning die bestaat uit twee wooneenheden met een in pandige verbinding. Deze woning omvat een buidelwoning (voor de zorgbehoevende) en een

	hoofdwoning (voor de zorgverlener). De buidelwoning wordt daarbij niet gezien als een volwaardige woning.
mantelzorg	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring kan worden aangetoond;
mantelzorgwoning	een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis.
pré-mantelzorg	mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgbehoefte.
pré-mantelzorgwoning	een zelfstandige woonruimte, bewoonbaar door één persoon of één huishouden vooruitlopend op een zorgbehoefte, welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.
wooneenheid	woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, die met een ander huishouden moet worden gedeeld.
woning	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.

3. Toepassing toetsingskader

Medewerking aan een initiatief tot het realiseren van één of meerdere woningen en/of wooneenheden dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen en/of wooneenheden, kan in de volgende situaties:

- compensatie situatie;
- karakteristieke of beeldbepalende bebouwing;
- sanering van een ongewenste (bedrijfs-)functie;
- bijzondere woonvormen en doelgroepen;
- ruimtelijk probleem.

Alle initiatieven dienen te voldoen aan onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden.

- het initiatief mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen;
- de parkeerbehoefte die het initiatief met zich meebrengt dient in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid of diens rechtsopvolger te zijn. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
- iedere woning beschikt over een (gezamenlijke) berging met voldoende afmetingen voor het stallen van fietsen van de bewoners;
- het initiatief dient een goede fysieke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
- voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.);
- de met het initiatief te realiseren woningen en/of wooneenheden dienen zoveel als mogelijk levensloopbestendig te worden gerealiseerd;
- aanvullend op deze basisvoorwaarden dienen initiatieven te voldoen aan de hierna voor de betreffende situaties gestelde nadere voorwaarden.

3.1 compensatie

Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van woningen en/of wooneenheden wanneer deze worden gerealiseerd ter compensatie van woningen die op de locatie of elders in het bestaand stedelijk gebied aan de woningvoorraad worden onttrokken. Van deze 'compensatie' - regeling kan gebruik worden gemaakt, indien

- de sanering van de ingebrachte bebouwing via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;

- b. het aantal toe te voegen woningen en/of wooneenheden ruimtelijk in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel en de omgeving en, dit voor zover in deze van belang, past binnen de regionale woningmarktafspraken.

3.2 karakteristieke of beeldbepaalde bebouwing

Wanneer sprake is van het kunnen behouden van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kunnen intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:

- a. het pand is aangewezen als monument, dan wel wanneer het pand is opgenomen op de inventarisatielijst voor monumenten;
- b. aangetoond wordt dat daarmee het pand kan worden behouden;
- c. de karakteristieke kenmerken van het pand blijven behouden;
- d. het aantal toe te voegen wooneenheden dient ruimtelijk in verhouding te staan tot de omvang van het pand en past binnen de regionale woningmarktafspraken;
- e. het aantal eenheden wordt financieel onderbouwd vanuit het oogpunt van behoud van het pand.

3.3 bedrijfssanering

Wanneer sprake is van het saneren van een bedrijf kunnen extra woningen en/of wooneenheden worden gerealiseerd wanneer:

- a. de sanering van het eigenlijke bedrijf en de bedrijfsfunctie via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
- b. sprake is van het omzetten van de functie 'bedrijf' naar 'wonen' en; het aantal toe te voegen woningen en/of wooneenheden ruimtelijk in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel en de omgeving en past binnen de regionale woningmarktafspraken;
- c. de noodzaak van het aantal toe te voegen woningen en/of wooneenheden financieel wordt aangetoond;
- d. de bodem op het betreffende perceel geschikt is voor de functie wonen.

3.4 Bijzondere woonvormen en doelgroepen

3.4.1 Bijzondere woonvormen

Woonzorgvoorziening

Wanneer sprake is van een woonzorgvoorziening kan worden meegewerkt aan het realiseren van woningen en/of wooneenheden, indien:

- a. aan de hand van de verschijningsvorm van de bebouwing aangetoond wordt dat sprake is van een woonzorgvoorziening;
- b. aangetoond wordt dat er sprake is van toezicht en beheer.

Kangoeroewoning

Aan het realiseren van een kangoeroewoning kan worden meegewerkt indien:

- a. de zorg-relatie (op basis van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen) wordt aangetoond tussen de zorgverlener (hoofdwoning) en de zorgbehoevende (buidelwoning);
- b. de buidelwoning dient in één gebouw (zijnde een bestaande woning), met één hoofdtoegang gerealiseerd te worden en er dient intern een doorgang aanwezig te zijn;
- c. een buidelwoning in de vorm van een aanbouw/uitbreiding van de hoofdwoning dient qua uitstraling en omvang ondergeschikt te zijn aan dat hoofdgebouw;
- d. in het geval de zorg-relatie wordt beëindigd, dient het gebruik van de buidelwoning als zelfstandige woning gestaakt te worden. De buidelwoning is dus een tijdelijke voorziening;

Pré-mantelzorgwoning

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een verwantschap tussen gebruiker van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de toekomstige pré-mantelzorgverlener een schriftelijke verklaring heeft overgelegd, waarin de familiale of het sociale verwantschap met de zorgvrager aangetoond wordt;
- c. de gebruiker van een pré-mantelzorgwoning de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt;
- d. de pré-mantelzorgwoning door één persoon of één huishouden bewoond wordt en staat ingeschreven op het betreffende adres;
- e. er maximaal 1 zelfstandige pré-mantelzorgwoning per erf gerealiseerd wordt;
- f. de pré-mantelzorgwoning demontabel en verplaatsbaar is
- g. de pré-mantelzorgwoning voldoet aan de ter plaatse geldende bouwregels.
- h. het gebruik als pré-mantelzorgwoning wordt na 10 jaar beëindigd als er geen mantelzorgverklaring overlegd wordt.

3.4.2 Bijzondere doelgroepen

Wanneer sprake is van huisvesting van een bijzondere doelgroep kan worden meegewerkt aan het realiseren van woningen en/of wooneenheden voor zover dit past binnen het toetsingskader dat voor die doelgroep is vastgelegd (bijvoorbeeld de huisvesting van internationale werknemers).

3.5 Ruimtelijke probleem

Ruimtelijke problemen zoals leegstand en/of verpaupering van bestaande panden en braakliggende percelen kunnen aanleiding zijn tot het realiseren van woningen en/of wooneenheden toe te staan, indien:

- a. met het realiseren van de woningen en/of wooneenheden een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt;
- b. het aantal toe te voegen woningen en/of wooneenheden ruimtelijk in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel en de omgeving en past binnen de regionale woningmarktafspraken.

3.6 Betaalbaarheid

In de Zeeuwse Woondeal is vastgelegd dat minimaal 2/3^{de} van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Bij nieuw toe te voegen woningen wordt daarom de eis gesteld dat minimaal 2/3^{de} van het aantal toe te voegen woningen betaalbaar is. Verder is vastgelegd dat 30% van het totaal aantal woningen sociale huur moet zijn. Hierdoor dient contact te worden gezocht met de corporaties om te onderzoeken of het toevoegen van sociale huur in het projectgebied tot de mogelijkheden behoort. In bepaalde gevallen kan het voorkomen dat het toevoegen van sociale huur geen optie is. De 2/3^{de} betaalbaarheidseis blijft dan leidend. De betaalbaarheidseis is ook van toepassing op uitbreidingslocaties aan de randen van kernen.

De volgende categorieën vallen onder een betaalbare woning:

- a. sociale huurwoningen tot de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd;
- b. middeldure huur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.157,95 per maand in 2024, deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de indexatie van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens;
- c. betaalbare koopwoningen tot de oude NHG-grens van €355.000.

Afhankelijk van de projectgrootte kan maatwerk worden toegepast.

3.7 Hardheidsclausule

Ons college kan bij het beoordelen van de aanvraag afwijken van de onderhavige beleidsregel, in die gevallen dat onverkorte toepassing van de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

4. Weigeringsgronden

1. Geen medewerking verleend wordt aan:
 - a. het opvullen van open plekken in een lintbebouwing, tenzij sprake is van toepassing van de 'compensatie' - regeling;
 - b. het (al dan niet in combinatie met perceelssplitsing) realiseren van één of meerdere extra woningen op grote percelen, tenzij sprake is van toepassing van de 'compensatie' – regeling;
 - c. wanneer minder dan 2/3^{de} van het aantal toe te voegen woningen betaalbaar is en dit niet nader onderbouwd is.

5. Overgangs- en slotbepalingen

1. Dit toetsingskader treedt in werking de dag na bekendmaking.
2. Verzoeken, ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit toetsingskader, worden beoordeeld aan het op dat moment geldende beleid.