

Beleidsregel Woningbouw Op Maat 2025

Afwegingskader voor nieuwe initiatieven woningbouw binnen de bebouwde kom

1. Aanleiding

Sinds de invoering van het beleidskader Woningbouw Op Maat in 2015 zijn er tien aanmeldingsronden geweest (2016 t/m 2025). De elfde ronde sluit op 28 februari 2026, waarna de gemeente in juni 2026 beslist welke initiatieven wel of niet worden toegewezen.

Het beleidskader werd destijds ingevoerd om particuliere woningbouw aan te moedigen in een tijd dat er een crisis was ontstaan op de woningmarkt. Landelijk werd er uitgegaan van een verwachte bevolkingskrimp. De prioriteiten en fasering waren toen anders. Inmiddels is de situatie sterk veranderd: de bevolking groeit snel en de woningbouw blijft achter bij deze ontwikkeling. Om mee te bewegen met deze ontwikkelingen, is het beleidskader meerdere keren aangepast, onder andere in 2020 (uitvoeringsnotitie), 2022 (evaluatie) en 2024 (beleidswijziging). De wens is om de uitgangspunten in één document vast te leggen.

Tijdens de behandeling van de ronde 2025-2026 bleek dat de raadscommissie Ruimte en Wonen behoefte heeft aan meer uitleg over de geldende uitgangspunten en de manier waarop aanmeldingen worden beoordeeld. Ook is er vraag naar duidelijkheid rondom de eisen die we stellen aan communicatie met de omgeving.

Naast het verwerken van eerdere wijzigingen bevat deze beleidsnota ook verwijzingen naar ander relevant woonbeleid. Na vaststelling vormt dit document het uitgangspunt voor de beoordeling van initiatieven van toekomstige rondes van Woningbouw Op Maat.

2. Inleiding

Met de beleidsregel Woningbouw Op Maat kan de gemeente Nunspeet gericht sturen op nieuwe woningbouwinitiatieven. Het doel is om op de juiste plek, op het juiste moment, het juiste woningtype te bouwen. Zo gaan we zorgvuldig om met de beschikbare bouwcapaciteit en stimuleren we dat projecten ook daadwerkelijk snel worden gerealiseerd.

In de beleidsregel staat beschreven:

- waar de gemeente op in wil zetten met woningbouw,
- hoe we dat samen met partners en initiatiefnemers willen bereiken, en
- aan welke criteria nieuwe plannen worden getoetst.

Daarnaast geeft het document richtlijnen voor de communicatie tussen gemeente en initiatiefnemers, zodat al in een vroeg stadium duidelijk wordt of een plan haalbaar is.

Sinds de invoering van Woningbouw Op Maat heeft het beleid bijgedragen aan de uitbreiding van de woningvoorraad en aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Toch is het de laatste jaren voorgekomen dat toegekende projecten niet zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld door financiële of beleidsmatige knelpunten.

Een belangrijk kenmerk van Woningbouw Op Maat is de jaarlijkse aanmeldingsronde, met vaste deadlines voor het indienen van plannen en voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Hoewel in de loop der jaren veel beleidsmatige en inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd blijft de jaarlijkse cyclus waardevol. Dit bundelt de beoordeling en besluitvorming, maakt het mogelijk om plannen in samenhang te beoordelen en zorgt voor een voorspelbare en efficiënte inzet voor zowel gemeente als aanvrager.

Doel van deze actualisatie

Met deze actualisatie wordt het beleid verduidelijkt, wordt het proces toegelicht en worden alle eerdere beleidsstukken en aanpassingen voor wat betreft Woningbouw Op Maat samen in één overzichtelijk document gevat. Het biedt zowel bestuur, raad en ambtelijke organisatie, als inwoners en initiatiefnemers een helder en eenduidig kader voor Woningbouw Op Maat.

Voor de gemeenteraad en het college biedt dit document een helder kader bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven en bij besluitvorming over nieuwe plannen. Voor de ambtelijke organisatie vormt het een praktisch werkdocument bij de uitvoering van het beleid. Voor inwoners en initiatiefnemers geeft het duidelijkheid over de mogelijkheden, voorwaarden en procedures.

Zo is voor alle betrokkenen – van beleidsmakers tot initiatiefnemers – inzichtelijk wat de uitgangspunten zijn, hoe het proces verloopt en welke criteria bij de beoordeling worden gehanteerd.

3. Uitgangspunt is woonbeleid gemeente Nunspeet

3.1 Doel

De gemeente Nunspeet wil actief sturen op woningbouwinitiatieven. Met Woningbouw Op Maat biedt de gemeente ruimte voor goede plannen, maar wel binnen een afwegingskader dat aansluit bij het brede woonbeleid. Daarbij worden initiatieven beoordeeld op hun bijdrage aan de woningbehoefte, de aansluiting bij doelgroepen en de mate waarin ze bijdragen aan betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente geeft prioriteit aan inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding.

Bij de beoordeling van initiatieven kijkt de gemeente naar de bijdrage aan:

- De lokale woningbehoefte,
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid voor doelgroepen, en
- De versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit sluit onder andere aan bij de afspraken uit de Woondeal Noord-Veluwe en het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting. Door deze beleidslijnen te koppelen, ontstaat samenhang in het regionale en lokale woonbeleid.

3.2 Uitvoering

Om te kunnen sturen dat de juiste woning voor de verschillende doelgroepen op de juiste plek wordt gebouwd, wordt aangesloten bij het geldende woonbeleid, de situatie op de woningmarkt, maar ook bij de ervaring die door de jaren heen is opgedaan. Het houdt onder andere in dat voor de afweging wordt gekeken naar het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting en naar de afspraken die voortvloeien uit de ondertekening van de Woondeal Noord-Veluwe. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- Sociale woningbouw
- Minimaal en maximaal aantal woningen
- Doelgroepen
- Indexeren prijssegmenten

3.3 Sociale woningbouw

Een belangrijk uitgangspunt is dat voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen. Binnen Woningbouw Op Maat ligt de nadruk op sociale woningbouw. Wanneer hierover binnen het beleidskader Woningbouw Op Maat wordt gesproken wordt bedoeld sociale koopwoningen tot maximaal €355.000. De richtlijn is dat circa 50% van de woningen in een plan binnen de categorie sociale woningbouw valt, zodat starters en andere doelgroepen met een kleinere beurs toegang krijgen tot de woningmarkt. Dit percentage betreft binnen Woningbouw Op Maat geen harde eis, maar wordt wel meegenomen in de uiteindelijke afweging en beoordeling van een initiatief.

Binnen het beleidskader Woningbouw Op Maat wordt voor sociale woningbouw uitgegaan van sociale koopwoningen en niet meer van sociale huurwoningen, omdat het aandeel sociale huur al stevig is geborgd in de grotere woningbouwprojecten van de gemeente, zoals 't Hul-Noord en Nieuw Feithenhof. In het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting (vastgesteld op 30 mei 2024) is bijvoorbeeld vastgelegd dat 30% van de woningen in deze grootschalige plannen sociale huur betreft. Dit sluit aan bij de Wet Regie Volkshuisvesting (verwacht in werking per 1 januari 2026) en bij de inzet van de woningcorporatie op herontwikkelingslocaties.

3.4 Minimaal en maximaal aantal woningen

Het beleidskader kende aanvankelijk een maximum van 30 woningen per jaar, maar dit werd losgelaten. Eerst voor sociale huurwoningen en later volledig, omdat de woningmarkt veranderde en er meerdere grotere initiatieven lagen die bijdroegen aan zowel de kwaliteit als de woningvoorraad.

In mei 2024 stelde de gemeenteraad het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vast, met een doorkijk tot 2040. Hieruit blijkt dat extra woningbouwlocaties nodig zijn, vooral in de kleinere kernen. Voor Nunspeet zijn 't Hul-Noord en Nieuw Feithenhof gepland; in Elspeet en Hulshorst zijn voorkeurslocaties aangewezen; in Vierhouten wordt ingezet op kleinschalige ontwikkelingen en transformatie binnen de kern. De gemeente geeft prioriteit aan inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Voor Vierhouten geldt maatwerk: Vanwege ruimtelijke beperkingen liggen kansen vooral bij kleine projecten en transformatie van bestaande bebouwing.

Omdat geschikte bouwlocaties schaarser worden, wordt een begrenzing van het woningaantal gehanteerd. Er geldt inmiddels een ondergrens: plannen moeten minstens 4 woningen toevoegen, zodat ze substantieel bijdragen aan de woningbouwopgave/volkshuisvestingwenselijke doelen. Het is wenselijk om dat te wijzigen in 3 omdat daarmee drie onder één kap woningen kunnen worden toegestaan. Daarnaast wordt de bovengrens van 30 woningen per beoordelingsronde in beginsel opnieuw ingevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de ruimtelijke kwaliteit van een plan en de invloed op de omgeving altijd doorslaggevend is en dus niet het exacte woningaantal. De genoemde grenzen gelden als richtlijn en moeten daarom niet worden gelezen als harde grens.

Kleine plannen met slechts één of twee woningen zonder duidelijke meerwaarde worden op voorhand afgewezen. Alleen projecten die een duidelijke bijdrage leveren aan het woonbeleid of een kwaliteitsslag maken (bijvoorbeeld door sanering of herontwikkeling) komen in aanmerking voor toekenning.

3.5 Doelgroepen

De gemeente richt zich met Woningbouw Op Maat vooral op starters en senioren, omdat deze groepen het moeilijkst aan passende woningen komen. Door voor beide doelgroepen duidelijke criteria te hanteren, wordt gestuurd op de bouw van passende en betaalbare starters- en seniorenwoningen.

- Starters

De starter op de woningmarkt blijft een doelgroep die het moeilijk heeft op de woningmarkt. Betaalbaarheid is daarom cruciaal. Daarom geldt voor starters een maximale verkoopprijs van €292.000 V.O.N. (aangesloten bij de categorie sociale koop midden), maar wordt wel opnieuw geïndexeerd indien nodig.

- Senioren

Voor senioren is geconstateerd dat niet de prijs, maar de bruikbaarheid van de woning bepalend is en daarom wordt voor senioren geen prijssegment gehanteerd. Om toch grip te houden op de prijs van de te realiseren woningen moet een slaapkamer en badkamer op dezelfde verdieping hebben worden gerealiseerd en wordt een brutovloeroppervlak van 65 tot 135 m² gehanteerd. Op deze manier verwachten wij dat er meer passende en voldoende seniorenwoningen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Noord-Veluwe.

Indexeren prijscategorieën

Om te voorkomen dat bouwplannen financieel onuitvoerbaar worden door inflatie of stijgende bouwkosten, worden de prijscategorieën jaarlijks geïndexeerd. Het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd om de bedragen jaarlijks per 1 januari te verhogen met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS, vermeerderd met één procentpunt.

De huidige grenzen zijn:

- Sociale koop midden: maximaal €292.000 V.O.N.
- Betaalbare koop: maximaal €355.000 V.O.N.

4. Afwegingskader op nieuwe initiatieven Woningbouw Op Maat

4.1 inleiding

De gemeente Nunspeet ziet het belang van een geactualiseerd beleidskader Woningbouw Op Maat, dat beter aansluit bij de actuele woningbehoefte. De gemeente streeft ernaar onderlinge concurrentie tussen locaties te vermijden en een duidelijke differentiatie van woonmilieus te waarborgen. De markt speelt hierin een bepalende rol; het is niet altijd te voorspellen welke initiatieven zich aandienen of haalbaar zijn. De gemeente nodigt de markt uit met goede plannen te komen, biedt ruimte, faciliteert en toetst deze plannen uitsluitend op punten die van algemeen belang zijn. Centraal bij de toetsing staat de vraag: "Speelt een nieuw initiatief in op de behoefte en voegt het voldoende programmatische en ruimtelijke kwaliteit toe?" Om de toetsing concreet te maken, is een afwegingskader noodzakelijk.

4.2 Afwegingskader

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen én van al bij de gemeente bekende locaties met een geconstateerde herontwikkelingsopgave, gaat de gemeente bij het afwegen en het wel of niet opnemen op de lijst van gehonoreerde aanvragen uit van uitgangspunten. Het kan daarbij voorkomen dat projecten op zichzelf passend zijn maar na de uiteindelijk bestuurlijk te maken afweging toch niet worden gehonoreerd omdat andere projecten nog beter passend zijn.

De volgende uitgangspunten zijn leidend bij de afweging om aanvragen al dan niet te honoreren.

Uitgangspunt 1: Het plan past binnen de uitgangspunten Woonbeleid zoals omschreven in hoofdstuk 3 van deze notitie

De gemeente richt zich met Woningbouw Op Maat vooral op starters en senioren, omdat deze groepen het moeilijkst aan passende woningen komen waarbij de kwantitatieve opgave tot 2035 is gebaseerd op de actualisatie van de Woondeal die loopt tot en met 2035. De opgave voor de Woondeal is grotendeels gebaseerd op bestaande plannen en locatie. Voor Woningbouw Op Maat wordt een richtlijn aangehouden van 30 woningen per jaar (ruimtelijke kwaliteit en de invloed op omgeving blijft doorslaggevend) met als richtlijn een minimum van 3 woningen per project, in lijn met de Woondeal, waarbij plannen worden afgestemd op actuele marktvraag.

Uitgangspunt 2: Het benutten van inbreidingslocaties heeft de prioriteit

Naast de geplande woningbouwlocaties heeft de gemeente prioriteit voor inbreidingslocaties binnen de kernen Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten. Uitzondering hierop vormt de Stationslaan in Nunspeet. In deze straat worden geen initiatieven in het kader van Woningbouw Op Maat in behandeling genomen totdat nieuw beleid voor de stationsomgeving en de detailhandelsvisie beschikbaar zijn. Uitzondering hierbij zijn plannen waarbij de plint wordt behouden voor centrumfuncties.

Uitgangspunt 3: Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij inbreidingslocaties

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt het volgende verstaan: de mate waarin de gebouwde omgeving op een samenhangende, aantrekkelijke en functionele manier is vormgegeven. Het gaat hierbij niet alleen om de architectonische kwaliteit van de woningen zelf, maar ook om de inpassing in de omgeving en de leefbaarheid. Belangrijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn onder andere:

- Samenhang en inpassing: de manier waarop de woningen aansluiten bij de bestaande omgeving, de stedenbouwkundige structuur en het karakter van de omgeving.

- Gebruikskwaliteit: hoe goed de ruimte functioneert voor de bewoners en gebruikers, bijvoorbeeld qua toegankelijkheid, privacy, oriëntatie en sociale veiligheid.

Belevingswaarde: hoe aantrekkelijk en prettig de woonomgeving is, bijvoorbeeld door aandacht voor groen, uitzicht en variatie in bebouwing. Een woningbouwproject met hoge ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan een prettige, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Nieuwe initiatieven op inbreidingslocaties moeten de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeteren. Prioriteit ligt bij locaties waar sprake is van:

- sanering van milieuhinderlijke bedrijven;
- oplossen van milieuknelpunten (bijvoorbeeld bodemverontreiniging of geluidsoverlast);
- herbestemming of herbouw van leegstaande gebouwen die de omgeving verzwakken;
- een functie van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving of;
- substantiële verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Indien sprake is van sanering van milieuhinderlijke bedrijven of knelpunten kan het college besluiten om andere segmenten toe te staan.

Uitgangspunt 4: Innovatie en maatwerk op individuele locaties in buitengebied

Hoewel het programma zich richt op inbreidingslocaties, zijn ontwikkelingen in het buitengebied niet uitgesloten. Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en locaties met andere stedelijke functies in het buitengebied komen in aanmerking indien zij passen binnen provinciaal en gemeentelijk beleid en bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. De gemeente stimuleert innovatieve concepten, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzaamheid, wonen en zorg, hergebruik van bestaande gebouwen, functieverandering en bijzondere architectuur. Maatwerk is mogelijk, maar het college van burgemeester en wethouders hanteert terughoudendheid bij afwijkingen van het beleid.

Uitgangspunt 5: Nieuwe uitbreidingslocaties

Uitbreidingsmogelijkheden buiten de bebouwde kom zijn momenteel gereserveerd. Indien woningbouw op inbreidingslocaties niet tijdig van start gaat, kan de gemeente in overleg met regio en provincie bijsturing overwegen. Indirect aan de kernrand gelegen gebied liggen mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling, mits specifieke kaders voor stedenbouw, landschap, biodiversiteit en parkeren worden gevolgd. Kernrandzones worden onderdeel van Woningbouw Op Maat. Hoewel dit nu nog locaties buiten de bebouwde kom zijn, zullen zij in de toekomst inbreidingslocaties vormen. Overige randen worden via locatievisies ontwikkeld. Iedere situatie wordt individueel beoordeeld en afgewogen.

Uitgangspunt 6 Doelgroepen en woningtypen

Nieuwe initiatieven moeten passen binnen het gemeentelijk woonbeleid en de Woondeal. Prioriteit ligt bij senioren en starters. De gemeente monitort jaarlijks de actuele en verwachte marktvraag om overschotten, leegstand en prijsdalingen te voorkomen. Initiatiefnemers dienen hun plannen te onderbouwen met woningbehoefte onderzoek of marktverkenning.

Uitgangspunt 7: Kleinschalige locaties, organische groei en flexibele concepten.

De gemeente stimuleert kleinschalige, flexibele initiatieven die fasegewijs ontwikkeld kunnen worden. Bij grotere projecten wordt de wenselijkheid van fasering beoordeeld, zodat zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelstellingen van de woningvoorraad worden bereikt.

Uitgangspunt 8: Maatwerk in specifieke situaties

Bij maatwerksituaties die niet geheel aan de voornoemde kaders voldoen gaat het om bijvoorbeeld sociale of maatschappelijke redenen, of situaties die vanwege de samenhang met andere ruimtelijke initiatieven toch wenselijk zijn. Het college van Burgemeester en wethouders kunnen in die gevallen gemotiveerd afwijken van de kaders en maatwerk bieden. Het mag duidelijk zijn dat het college terughoudendheid in acht zal nemen bij het toepassen van maatwerk.

5. Werkwijze

5.1 Inleiding

De woningbouwplannen worden ambtelijk beoordeeld op basis van het kwalitatief afwegingskader. Het resultaat van deze beoordeling wordt verwerkt in een advies aan het college van B&W. Afhankelijk van de aard van het verzoek neemt uiteindelijk het college of de gemeenteraad de definitieve beslissing.

5.2 Werkstappen

Stap 1: Verkennend gesprek initiatiefnemer en gemeente

Nadat een initiatiefnemer zich bij de gemeente heeft gemeld voor een woningbouwplan, wordt de initiatiefnemer uitgenodigd voor een verkennend gesprek waarbij ook de Dorpsbouwmeester aanwezig is. Het doel is om een in vroeg stadium ideeën uit te wisselen, het kwalitatief afwegingskader door te nemen en afspraken te maken over het verdere voorbereidingsproces, de doorlopen stappen en de planning.

Stap 2: Opstellen afsprakenkader

De gemaakte afspraken uit het verkennend gesprek, het kwalitatief afwegingskader en de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie worden door de gemeente gebundeld in een verslag en aan de initiatiefnemer verstrekt. Dit vormt het kader waarbinnen het plan verder wordt uitgewerkt, met aandacht voor:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten betreffende locatie;
- Leefbaarheid
- Beeldkwaliteit en architectuur
- Quicksan ruimtelijke- en milieuaspecten
- Economische haalbaarheid en planschade
- Omgevingsdialoog en maatschappelijke haalbaarheid
- Duurzaamheid

Stap 3: Initiatiefnemer werkt het plan uit

De initiatiefnemer werkt het plan verder uit binnen de kaders die in stap 2 zijn vastgesteld. De omvang van de uitwerking is af te leiden uit de documentatievereisten in stap 4.

Stap 4: Aanmelding

De uiterlijke indieningsdatum is jaarlijks 28 februari (29 februari in een schrikkeljaar). De aanmelding dient tenminste de volgende documenten te bevatten:

- Situatietekening huidige situatie inclusief straatnaam, huisnummers en bebouwing;
- Situatietekening toekomstige situatie inclusief situering bebouwing, volume en functie;
- Schriftelijk bewijs van eigendom van de grond(en) of toestemming van de eigenaar om het verzoek in te dienen;
- Onderbouwing van de uitgangspunten uit het kwalitatief afwegingskader;
- Onderbouwing van het ruimtelijk toetsingskader;
- Verslag van het verkennend gesprek en eventuele vervolgesprekken;
- Verslaglegging van de omgevingsdialoog conform de "Handreiking Omgevingsdialoog 2.0" of de meest recente versie die het jaar voorafgaand aan de toekenning is vastgesteld.

Voor de aanmelding worden leges in rekening gebracht, conform de actuele legesverordening voor principeverzoeken.

Stap 5: Beoordeling.

Alle ontvangen aanmeldingen worden beoordeeld en voorzien van een collegevoorstel. Plannen worden geplaatst in een beoordelingsmatrix met toelichting per aspect en een totaalbeoordeling. De beoordeling wordt ambtelijk uitgevoerd door vakspecialisten en vormt de basis voor het collegeadvies en de peiling bij de raadscommissie Ruimte en Wonen. Het college kan hiervan afwijken. Aan de hand van de beoordelingen kunnen plannen objectief worden vergeleken. Hierbij is het overigens niet zo is dat een plan wat op diverse onderdelen positief scoort automatisch wordt toegewezen. De onderlinge waardering is meer dan een eenvoudige optelsom. Zo kan het zijn dat een plan op verschillende aspecten positief scoort, maar bijvoorbeeld geen substantiële bijdrage levert aan de volkshuisvestingwenselijke doelen of aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Belangrijke beoordelingsaspecten:

- Doelgroep/Segment: Realisatie van woningen voor diverse doelgroepen, met prioriteit voor starters en senioren, binnen een jaarlijks geïndexeerd prijssegment.
- Omgevingsdialoog: Verslaglegging van de dialoog conform de "Handreiking Omgevingsdialoog 2.0" met de omgeving is verplicht; onvoldedige verslaglegging leidt tot afwijzing, ongeacht het woonprogramma of ruimtelijke kwaliteit.
- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering: Nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit (zie uitgangspunt 2 van het kwalitatief afwegingskader) van het betreffende gebied en de woningvoorraad versterken. Initiatieven die bijvoorbeeld 1 of 2 vrijstaande woningen toevoegen waarbij geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost komen op voorhand al niet in aanmerking voor een toewijzing. Hoewel het mogelijk is dat deze woning(en) passen binnen het gemeentelijk woonbeleid, is de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde erg beperkt.
- Stedenbouwkundige inpassing: De dorpsbouwmeester beoordeelt of het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke structuur van de kern.
- Ruimtelijke/milieukundige aspecten: Ten behoeve van de aanmelding worden milieu- en ruimtelijke aspecten in beginsel ambtelijk beoordeeld. Externe adviezen worden niet standaard opgevraagd om de besluitvorming omtrent de aanmeldingen te versnellen. Ambtelijk wordt hierop een afweging gemaakt en eventuele voorwaarden en kanttekeningen worden bij toewijzing expliciet meegegeven aan de initiatiefnemer.
- Leefbaarheid: Toetsing op behoud van functies en voorzieningen, ter waarborging van leefbaarheid in de vier kernen van Nunspeet. Het realiseren van woningen moet niet ten koste gaan van essentiële voorzieningen binnen een (woon)kern. We moeten waken voor het feit dat er geen ruimte meer is voor andere functies/voorzieningen dan wonen binnen de vier kernen van de gemeente Nunspeet om de leefbaarheid van de kernen te waarborgen. Wanneer bestaande functies, zoals maatschappelijke en centrumfuncties, worden omgezet naar Wonen is de kans dat dit later weer wordt teruggedraaid minimaal, wat wellicht helemaal niet wenselijk is.
- Duurzaamheid: Plannen dragen bij aan duurzaamheidsvraagstukken waar mogelijk. Adviesgesprekken met de gemeente zijn beschikbaar om duurzaamheid in te passen.

Stap 6: uitwerking plannen door initiatiefnemer

Na een toewijzing uit het college werkt de initiatiefnemer het plan verder uit tot een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning. Nauw overleg met de gemeente blijft essentieel.

Stap 7: Ondertekenen anterieure overeenkomst

Overeenstemming over nadeelcompensatie en het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Stap 8: Aanvraag omgevingsvergunning

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst dient de initiatiefnemer, uiterlijk voor 1 april in het jaar na de toewijzing, een aanvraag omgevingsvergunning in. Om snelle realisatie te waarborgen geldt een termijn van 2 jaar vanaf onherroepelijkheid van de vergunning. Bij overschrijding volgt een overleg met de gemeente; zo nodig kan de vergunning worden ingetrokken. Vrijgekomen rechten komen beschikbaar voor andere kansrijke plannen in de eerstvolgende nieuwe ronde.

Bindend adviesrecht gemeenteraad.

Op 1 januari 2024 heeft de Raad categorieën van gevallen voor woningbouw aangewezen waarvoor het wenselijk is die niet onder het bindend adviesrecht te brengen, maar ook gevallen waarvoor het wel wenselijk is dat de raad adviseert over omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplan-activiteiten met aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals:

1. Het bouwen van meer dan twee woningen binnen de bebouwde kom;
2. Het bouwen van woningen buiten de bebouwde kom, tenzij sprake is van functieveranderingsbeleid;
3. De huisvesting van arbeidsmigranten.

Dit betekent dat het college van B&W zich in die gevallen zal houden aan het advies van de gemeenteraad.

5.3 Dynamisch programmeren.

Initiatieven die, leiden tot een kwalitatief goed plan, worden opgenomen op de reservelijst van projecten die in de komende jaren eventueel gerealiseerd mogen worden. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om, vóór de uiterlijke indieningsdatum, een plan uit te werken dat voldoet aan deze stappen en kan worden opgenomen in de nieuwe lijst. Plannen die niet binnen een jaar na toekenning tot een omgevingsvergunning leiden of die uiteindelijk niet worden gerealiseerd, kunnen van de lijst worden verwijderd. Dit creëert ruimte voor nieuwe plannen die wel snel kunnen worden uitgevoerd.

6. Organisatie en monitoring

Woningbouwprojecten vragen om maatwerk, zodat flexibel kan worden ingespeeld op veranderingen in markt, economie en demografie. Nadat het vooroverleg is afgerond, wil de gemeente snel en efficiënt medewerking kunnen verlenen via de weg van de omgevingsvergunning BOPA, in plaats van via een wijziging van het omgevingsplan. Dit voorkomt dat de harde plancapaciteit in het omgevingsplan onnodig toeneemt. De werkwijze sluit aan bij de Omgevingswet, die de omgevingsvergunning als hét instrument ziet om projecten snel mogelijk te maken. Hiermee kunnen andere plannen die in strijd zijn met het Omgevingsplan vaker via een reguliere procedure worden gerealiseerd

Monitoring:

Een actuele registratie van woningbouwplannen is essentieel. Deze registratie bevat gegevens over aantallen, woningtypen, verleende vergunningen en looptijden, en wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met het team Volkshuisvesting. Op basis hiervan kan jaarlijks worden vastgesteld of de doelstellingen uit het woonbeleid worden behaald en kan, waar nodig, tijdig worden bijgestuurd.

Organisatorische aandachtspunten

De werkwijze vraagt om een projectmatige en integrale aanpak binnen de gemeentelijke organisatie.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Nadruk op zorgvuldig vooroverleg met initiatiefnemers;
- Projectmatig en zaakgericht werken;
- Integrale beleidsmatige afweging;
- Toegankelijke en overzichtelijke documentatiesystemen;
- Het gebruik van het afwegingskader als toetsings- en sturingsinstrument;
- Het efficiënt en doelmatig doorlopen van de werkstappen;
- Goede planning en fasering.

Evaluatie

Jaarlijks zal worden bekeken of een aanpassing van de beleidsregel nodig is. Indien nodig wordt de regeling aangepast of verbeterd, zodat deze aansluit bij actuele ontwikkelingen en ervaringen in de uitvoering. Hier wordt op voorhand geen concrete termijn aan verbonden.