

## Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 januari 2018  
gelet op de woonvisie 2018-2023;  
besluit vast te stellen de navolgende:

Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

### 1. Inleiding

De huidige gemeentelijke locaties worden de komende jaren verder volgebouwd. Het gevolg is dat steeds minder gronden in eigendom zijn van gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente is steeds meer afhankelijk van initiatieven van inwoners en marktpartijen voor de realisatie van haar ambities op het gebied van wonen. In de op 19 december 2017 vastgestelde Woonvisie 2018-2023 is daarom opgenomen dat de gemeente de huidige prioriteringsmethodiek gaat actualiseren. Hiermee tracht de gemeente regie te houden op woningbouwontwikkelingen binnen Reusel-De Mierden. Regie is nodig om te sturen op woningbouwontwikkelingen die aansluiten bij de vraag, die zorgen voor een kwalitatieve invulling en/of die bijdragen aan een sociaal maatschappelijke samenhang. In dit document zijn de hiervoor genoemde beleidsregels opgenomen. Bovendien schetsen wij een werkproces wat aansluit op hetgeen in de Woonvisie genoemd wordt en dat Omgevingswetproof is.

#### 1.1 Doel beleidsregels

Dit document is zowel intern gericht met een beschrijving van de wijze van beoordeling en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven, welke niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, als extern gericht waarbij dit document inzicht biedt aan de samenleving in de handelwijze van de gemeente. Plannen die goed passen binnen onze beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte in Reusel-De Mierden en positief beoordeeld worden op hun volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen hiermee doorgang vinden. Deze beleidsregels geven de inhoudelijke afwegingen en criteria weer die bij de beoordeling worden meegenomen.

#### 1.2 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is opgenomen aan welke beleidsregels een principeverzoek dient te voldoen.
- In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke wijze een besluit wordt genomen.
- In hoofdstuk 4 wordt de wijze van monitoring beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de kenmerken van het kwaliteitsteam beschreven die verantwoordelijk is voor de integrale afweging van een project.
- Bijlage 1 Toelichting op de beleidsregels.
- Bijlage 2 Regionale Begrippenlijst.
- Bijlage 3 intern werkproces voor het behandelen van principeverzoeken.

## 2. Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven

### 2.1 Kaders

Elk plan dat voorziet in woningbouw moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de volgende kaderstellende documenten:

1. Verordening Ruimte 2014
2. Woningbouwcontingent Provincie c.q. (sub-)regionale woningbouwafspraken
3. Brabantse Agenda Wonen
4. Structuurvisie c.q. Omgevingsvisie
5. Centrumvisie
6. Woonvisie
7. Toekomstvisie, Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen

En motiveringseis:

8. Ladder voor duurzame verstedelijking

### 2.2 Algemeen

#### 1. Beleidsambities

Naast genoemde kaders moeten plannen ook passen bij onze beleidsambities, zoals het beleid op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing en bebouwingsconcentraties. Een bijdrage van het plan aan het behalen van deze beleidsdoelstellingen scoort positief.

## **2. Toevoeging woonruimte**

Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, zoals nieuwbouw, transformatie (functieverandering naar woningbouw) en woningsplitsing.

## **3. Gronden gemeente of van haar maatschappelijke partners**

De gemeente heeft haar ambities en beleid op het terrein van woningbouw vastgelegd in de Woonvisie 2018-2023. De gemeente streeft er naar om de benoemde ambities voor woningbouw te realiseren, waarbij met name betaalbare huur, starters en senioren bijzondere aandacht krijgen.

## **4. Behoud dorpse structuur**

De dorpse structuur blijft behouden. Met dorpse structuur wordt enerzijds de fysieke structuur bedoeld en anderzijds het dorpse karakter. Dorpse structuur wordt bepaald door de wijze van bebouwing, materiaalkeuze, behoud van de hoofdstructuur en ontsluiting (verkeer). Specifieker gaat het om:

- afronding van de randen
- lage korrelstructuur (1 à 2 lagen met kap)
- gestapelde woningbouw vraagt een stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing in de omgeving, blijkende uit een stedenbouwkundige analyse
- respect voor historische groenstructuren
- aanplanten van groen
- afmaken bebouwingsstructuur (aansluiten op bestaande bebouwing)
- niet in de tweede linie bouwen (niet achter bestaande bebouwing)
- lintbebouwing

## **5. Organisatievermogen inwoners**

Het organisatievermogen van inwoners wordt gestimuleerd. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om CPO projecten, woongroepen en wooninitiatieven.

## **6. Reikwijdte beleidsregels**

Deze beleidsregels gelden voor alle woningbouwinitiatieven, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

## **7. Kwaliteit**

Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod of sociale woningbouw. De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:

- Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
- Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
  - woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
  - het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q. -besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.
- Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (of wonen met zorg) beogen krijgen de voorkeur boven andere plannen.
- Plannen die de ontwikkeling van sociale woningbouw beogen (sociale huur en/of sociale koop) krijgen de voorkeur boven andere plannen.

### **2.3 Specifieke eisen woningbouwinitiatieven**

Meewerken aan een woningbouwinitiatief is een bevoegdheid en geen plicht. Bij elk nieuw initiatief worden de volgende overwegingen gemaakt:

#### **1. Scope plan**

Nabijgelegen plannen worden gezien als communicerende vaten en worden daarom integraal beoordeeld. Hiermee bedoelen we dat initiatieven van meerdere eigenaren/initiatiefnemers in één gebied als één plan gezien wordt. (voorbeeld: Twee burens die elk drie woningen willen realiseren worden gezamenlijk beoordeeld als ware het een plan met zes woningen). Voorop staat dat er geen ruimtelijk onaanvaardbare verdichting mag plaatsvinden.

## 2. Woonkeur

De kwaliteitseisen uit het basispakket Woonkeur zijn van toepassing en voor levensloopbestendige woningen zijn de kwaliteitseisen van Woonkeur plus het uitgangspunt.

## 3. Plannen >10 woningen

Initiatiefnemers die een plan willen ontwikkelen met 10 of meer woningen, moeten een gebiedsonderzoek uitvoeren waarin het volgende aan bod komt:

- een omgevingsanalyse, inclusief milieuafweging (geur, geluid, bodem, milieuzonering, etc)
- een participatieplan op basis van de omgevingsanalyse.
- diverse mogelijkheden (scenario's / alternatieven) ook naar kwaliteit
- een weergave van bestaande kaders en voorwaarden

## 4. Positieve beoordeling

Een initiatief wordt in beginsel positief gewaardeerd als:

- a. er sprake is van herbesteding en transformatie van cultuurhistorische bebouwing, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden.
- b. er sprake is van herstructurering en herbesteding binnen een bestaand bouwperceel, zonder toename bouwmassa;
- c. Een initiatief dat niet voldoet aan de hierboven onder a en b genoemde typen, kan alsnog een positieve waardering krijgen als de kwalitatieve factoren in lijn liggen met het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. Het gaat hierbij om de volgende situaties:
- d. als een beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel dient. Onder maatschappelijk doel wordt verstaan dat de ontwikkeling een gemeenschappelijk belang dient en niet alleen commercieel is ingestoken. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de beleidsambities benoemd in de woonvisie en er is aandacht voor cultuurhistorie, duurzaamheid, zorg en welzijn. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om bijv. alternatieve woonvormen of senioren.
- e. in het geval van toename bouwmassa, er sprake is van transformatie, herstructurering en herbesteding van een bestaand bouwperceel en de toename een kwaliteitsverbetering beoogt.
- f. in het geval van plannen tot en met 4 woningen, er woningen worden gerealiseerd conform de beleidsambities uit de woonvisie, betaalbare huurwoningen, woningen voor starters en senioren.
- g. er uitbreiding beoogd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en waar woningbouw een kwaliteitsverbetering betekent en de groene structuur van het dorp versterkt wordt.
- h. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er een kwaliteitstoevoeging wordt gerealiseerd (zie artikel 2.2 lid 7), conform zorgplicht ruimtelijke kwaliteit uit Verordening ruimte 2014 en de structuurvisie cq Omgevingsvisie.
- i. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er sprake is van een versterking van afronding / overgang tussen dorpskern en landelijk gebied.
- j. in het geval van Ruimte-voor-Ruimte woningen er milieurechten uit de markt worden genomen en/of stallen worden gesloopt, bij voorkeur op de eigen locatie, en anders binnen Reusel-De Mierden.
- k. in het geval van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied, er sprake is van herstel conform historisch voorbeeld en er een landschappelijke bijdrage wordt geleverd.

## 5. Fasering gelijksoortige plannen

Plannen moeten aanvullend zijn en voldoende kwaliteit toe voegen aan de woningvoorraad in Reusel-De Mierden. Als het wenselijk is om een positief besluit te nemen bij twee of meer plannen die de realisatie van dezelfde woningtypen beogen, dan moeten de plannen gefaseerd tot realisatie worden gebracht. Hierbij geldt volgorde van binnenkomst (datum en tijd) van het principeverzoek.

## 6. Voldoende draagvlak

De gemeente werkt alleen mee als voor de plannen voldoende draagvlak is bij de directe omgeving. Initiatiefnemer dient aan te geven dat er draagvlak is of hoe zij denkt draagvlak te verkrijgen.

## 7. 60% sociaal

Plannen vanaf 5 woningen moeten minimaal 60% sociale woningbouw bevatten. Dit percentage is afkomstig uit de Woonvisie.

## 8. Kostendekking

Bij plannen van derden dient de dekking (kostenverhaal) voor alle gemeentelijke kosten via een exploitatieplan of anderszins (zoals een anterieure overeenkomst) verzekerd te zijn.

### **3 (Principe-)besluit**

#### **3.1 Aanvraag en besluit**

**1.**

Een initiatiefnemer dient een principeverzoek, via aanvraagformulier principeverzoek, in bij het college;

**2.**

De aanvraag bevat de volgende informatie:

- a. Naam en adres van de initiatiefnemer(s);
- b. Adres of andersoortige gegevens van de ontwikkellocatie;
- c. Omschrijving van de huidige situatie;
- d. Omschrijving van de beoogde situatie;

**3.**

Het college kan om aanvullende informatie of stukken vragen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten;

**4.**

Het college neemt een principebesluit, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De aanvrager is eigenaar van de grond (beoogde ontwikkellocatie) cq. aanvragers zijn de eigenaren van de gronden (beoogde ontwikkellocaties) of er is sprake van een optie tot koop of een andere vorm van toestemming van de eigenaar van de grond(en) en men kan dit schriftelijk aantonen;
- b. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels in hoofdstuk 2 en stuit niet op belemmeringen vanuit overige omgevingsaspecten;
- c. De leges voor het behandelen van het principeverzoek zijn voldaan.

**5.**

Een principebesluit bevat de volgende informatie:

- a. geldigheidstermijn van het principebesluit;
- b. globale voorwaarden die de gemeente stelt aan de ontwikkeling (procesmatig of inhoudelijk);
- c. wijze van kostendekking.

**6.**

Een afwijzing van een principeverzoek geldt in principe gedurende 10 jaar, tenzij er aantoonbaar sprake is van veranderde marktomstandigheden of gewijzigd beleid.

**7.**

Het principebesluit is geen definitief besluit en is slechts richtinggevend. Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

#### **3.2 Geldigheid**

**1.**

Categorie 1: voor zachte (voor definitie zie toelichting op beleidsregels, bijlage 1) locaties op grond van een principebesluit met een beoogde ontwikkeling geldt een geldigheidsduur van maximaal 1 jaar na een principebesluit;

**2.**

Categorie 2: Wijzigingsbevoegdheden en uit te werken bevoegdheden opgenomen in bestemmingsplannen. Hierbij is de looptijd gelijk aan de geldigheid van het bestemmingsplan waarin het initiatief is opgenomen tot een maximum van 10 jaar.

**3.**

Categorie 3: voor harde (voor definitie zie toelichting op beleidsregels, bijlage 1) locaties geldt de bestemmingsplanperiode als termijn. Als plannen niet zijn ingevuld, krijgt de initiatiefnemer na 5 jaar een aanschrijving en wederom een termijn van 5 jaar om tot uitvoering over te gaan. Plannen worden na de bestemmingsplanperiode heroverwogen, wat ultimo kan leiden tot het schrappen van planmogelijkheden.

#### **3.3 Vervallen en verlengen**

**1.**

Een principebesluit vervalt als de initiatiefnemer wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat het besluit is genomen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

**2.**

Het principebesluit vervalt na het verstrijken van de geldigheidstermijn zoals genoemd onder artikel 3.2.

**3.**

Bij zachte locaties kan de initiatiefnemer het verzoek doen om het principebesluit éénmalig te laten verlengen. De verlengingsperiode is gelijk aan de voorgaande geldigheidsperiode.

**4.**

Na verstrijken van de verlengingsperiode, zoals vermeld in punt 3, kan de aanvraag op verzoek opnieuw worden getoetst aan de beleidsregels zoals genoemd in hoofdstuk 2.

**5.**

Harde plannen worden na het verstrijken van de geldigheidstermijn heroverwogen.

**6.**

Bij heroverweging van een plan worden opnieuw leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

**3.4 Overgangsregeling**

Alle zachte locaties – dat wil zeggen locaties waar nog geen ruimtelijke procedures voor zijn doorlopen - waar al een principebesluit over genomen is, ontvangen een nieuw besluit met daarin een geldigheidsstermijn conform artikel 3.2.

**3.5 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze beleidsregels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregels.

#### **4. Woningbouwprogramma**

1. Alle woningbouwontwikkelingen (hard of zacht) waar een positief besluit over is genomen worden opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma (matrix).
2. Het programma bevat de volgende gegevens:
  - a. Hard-zacht (voor definitie zie toelichting op beleidsregels, bijlage 1)
  - b. Prijsgrenzen (koop – huur (goedkoop, betaalbaar, middelduur, duur))
  - c. Planning in jaartallen
  - d. Start bouw
3. Het college verstrekt informatie opgenomen in het woningbouwprogramma (matrix) aan andere overheden of samenwerkingsverbanden zoals de provincie Noord-Brabant, Kempengemeenten en Metropool regio Eindhoven.

#### **5. Kwaliteitsteam**

Principeverzoeken worden beoordeeld door het kwaliteitsteam dat tweewekelijks bijeen komt en waarin ambtenaren vanuit diverse beleidsvelden zitting nemen. Zie hoofdstuk 6 voor een tijdsindicatie van het werkproces. In de werkgroep zijn de volgende beleidsvelden of disciplines vertegenwoordigd:

- Ruimtelijke ontwikkeling
- Volkshuisvesting
- Stedenbouw en landschapsarchitectuur
- Ruimtelijk beheer
- Grondzaken/ planeconomie

Het kwaliteitsteam bewaakt de bijdrage die een initiatief levert aan de ambities van de gemeente en beoordeelt aan de hand van de beleidsregels of de gemeente medewerking kan verlenen.

#### **6. Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel**

1. De beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

2. Vanaf de datum van inwerkingtreding wordt de prioriteringsmethodiek voor woningbouw van 20-9-2011 (R11-059) ingetrokken.
3. Deze beleidsregels worden aangehaald als “beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven”

*Aldus besloten in de vergadering van 22 mei 2018 van de gemeenteraad van Reusel-De Mierden.  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,  
dhr. J.C.M. van Berkel mw. J. Eugster*