

AFWEGINGSKADER WONINGBOUWVERZOEKEN



INLEIDING

Na jaren van crisis (economisch, maar zeker ook qua woningmarkt), maakt de woningmarkt al enkele jaren een flinke groei door. De huizenprijzen stijgen, het aantal verkopen neemt toe, net als het aantal woningbouwverzoeken.

Op dit moment is er een behoefte aan woningen, maar op langere termijn zal de behoefte volgens de prognose stagneren. Dit vraagt van ons als gemeente om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen onze gemeente en regio, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben. Om tot deze zorgvuldige afweging te komen, is voorliggend volkshuisvestelijk afwegingskader opgesteld.





De

juiste woning

op de

juiste plek

voor de

juiste doelgroep

op het

juiste moment

beschikbaar

DE JUISTE PLEK

1. Lig de ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied?

We voegen in principe alleen woningen toe binnen bestaand bebouwd gebied. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Voor bouwen in het buitengebied geldt een ‘nee, tenzij’ principe. Dat betekent dat alleen in bijzondere omstandigheden woningbouw in het buitengebied wordt toegestaan.



Toelichting

Met bebouwd gebied bedoelen we: aanduiding woongebied in de Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg, 2014 (GC03), beschikbaar via www.polviewer.nl

2. Is de ontwikkeling gewenst in het gebied volgens de Structuurvisie Beesel of een uitvoeringsagenda wonen?

We gebruiken de kaart van de Structuurvisie Beesel als leidraad en de uitvoeringsagenda's per kern. Woningen voegen we alleen toe in woongebieden, wonen op een bedrijventerrein vinden wij niet wenselijk.

3. Is de locatie geschikt voor de doelgroep?

Een locatie is passend voor de doelgroep. Bij voorkeur ligt een ontwikkellocatie voor senioren in de nabijheid van voorzieningen.

4. Is er sprake van een koppelkans?

Lost het initiatief naast de invulling van de woningbehoefte, ook nog een ander groot knelpunt binnen de gemeente op? Met andere woorden: wordt er een probleem opgelost met collectief belang of is er sprake van een integrale gebiedsontwikkeling?



5. Indien er geen sprake is van een koppelkans zoals bedoeld bij 4: draagt het initiatief bij aan de onderstaande specifieke doelstelling?

Beesel

Woningsplitsingen van zeer grote vrijstaande woningen (gebruiksoppervlakte meer dan 300 m² volgens de BAG) in de kern Beesel, onder de volgende voorwaarden:

- Toevoeging van maximaal 1 nultredenwoning
- Het gehele pand wordt (bestaande en nieuwe woning) gasloos.
- Beide woningen zijn voorzien van een tuin.
- In totaal max. 10 positieve principebesluiten, op volgorde van binnenkomst.

Dubbelkern Reuver/Offenbeek

Initiatieven voor 1 à 2 woningen onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft vrijstaande, grondgebonden woningen
- Het betreft woningen in het luxere, duurdere huur- of koopsegment.
- De ontwikkeling betreft nieuwbouw en is dus rolstoeltoe- en doorgankelijk.
- In totaal maximaal 15 positieve principebesluiten, op volgorde van binnenkomst.

Toelichting

- Hergebruik van bestaand vastgoed, niet zijnde woningen, zoals scholen, maatschappelijk vastgoed, detailhandel en publieke accommodaties.
- Herontwikkeling "rotte plekken" zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van een milieuknelpunt (bodemverontreiniging, overlastsituaties), langdurige leegstand (> 4 jaar), leegstand met (dreigende) negatieve gevolgen voor de omgeving, verpaupering woningen met negatieve gevolgen voor de omgeving, hinderlijke bedrijvigheid met negatieve gevolgen voor de omgeving
- Grote centrumontwikkeling welke een grote bijdrage levert aan de dragende structuur van een dorp
- Herbestemming monument nieuwe functie voor een monument anders dan oorspronkelijke functie
- Herstructurering woningen: indien er sprake is van een herontwikkeling waarbij meerdere verouderde woningen worden gesloopt en vervangen worden door nieuwebouw.
- Woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden, waarbij door de initiatiefnemer middels een onderzoek de cultuurhistorische waarden worden aangetoond. Uitgangspunt is dat door de herbestemming de cultuurhistorische waarde niet verloren mag gaan.

DE JUISTE WONING VOOR DE JUISTE DOELGROEP

1. Is er sprake van een aangetoonde kwalitatieve woonbehoefte?

a) Volgens de regionale woonvisie (2020), lokale woonvisie (2016), herijking van de woonvisie (2019), de lokale uitvoeringsagenda of andere door de gemeente erkend onderzoek.

We zien een grote kwalitatieve behoefte aan nultredenwoningen.

b) Voorziet het plan in een (aantoonbaar) tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen, zoals bijvoorbeeld tijdelijke arbeidskrachten, statushouders, personen met zorgindicatie, verwarde personen, urgente doelgroepen etc.

c) Of is er sprake van een innovatief, bijzonder of flexibel (aanpasbaar) concept?

2. Draagt het plan voldoende bij aan onze duurzaamheidsdoelstellingen?

Nieuwbouw woningen worden gasloos en BENG gerealiseerd conform het Bouwbesluit.

Bij nieuwe woningen in de bestaande bebouwing, stellen wij ook als voorwaarde dat deze gasloos gerealiseerd worden.

3. Is er sprake van een kwalitatief goed plan? Past het plan naar aard en schaal op de betreffende plek?

We voegen alleen kwalitatief goede woningen toe. Nieuwe woningen zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. Nieuwe woningen hebben daarom altijd een eigen buitenruimte (balkon of tuin).

Middenhuur en duurdere huurwoningen moeten zich in kwalitatieve zin kunnen onderscheiden ten opzichte van sociale huurwoningen, zodat het aantrekkelijk wordt om vanuit een sociale huurwoning door te stromen.

Verbouwen van vrijstaande bijgebouwen tot woning is niet wenselijk.

4. Is het plan toekomstbestendig?

Een woning is toekomstbestendig indien deze geschikt is voor jong en oud. Nieuwe woningen zijn daarom in principe altijd nultredenwoningen.



Toelichting nultredenwoning

Bij nieuwbouw: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoe- en doorgankelijk en drempelvrij is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer (incl. douche op afschot) en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden of waarbij de mogelijkheid bestaat dat de primaire ruimtes op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn doordat de aansluitingen hiervoor aanwezig zijn. Een nultredenwoning heeft tenslotte ook aansluitingen en een opstelruimte voor een wasmachine op dezelfde bouwlaag.

In bestaande bouw: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar en drempelvrij is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer (incl. douche op afschot) en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, inclusief een opstelruimte en aansluitingen voor een wasmachine.

5. Leidt de ontwikkeling tot een verbetering of minimaal het behoud van de leefbaarheid in een wijk of buurt?

Vooraf grotere initiatieven kunnen een effect hebben op de leefbaarheid. Daarom stellen we bij grotere initiatieven het volgende:

- Nieuwe woningen dienen een positieve bijdrage te leveren aan een gevarieerde wijkopbouw wat betreft type, prijsklassen en/of verdeling koop/huur. Een ontwikkeling zorgt niet voor 'meer van hetzelfde'.

- Bij grotere initiatieven streven we naar voldoende diversiteit.

DE JUISTE WONING OP DE JUISTE PLEK

TOELICHTING OP DE GEBIEDSGERICHTE AFWEGINGEN

Kern Beesel

Wij constateren in de Limburgse Woonmonitor dat de kern Beesel een groot aanbod aan grote, vrijstaande woningen kent.

Volgens onderzoek naar de bestaande woningvoorraad, blijkt dat grote grondgebonden, niet levensloopbestendige woningen tot het potentieel kwetsbare segment voor de toekomst behoren. We zien ook dat dit type woningen kansen kunnen bieden!

Via de 'Werkgroep Wonen' van Blie in Beesel en via de gemeenteraad dat in Beesel constateren we dat er in Beesel een behoefte is aan woningen in het betaalbare koopsegment. Door woningsplitsingen mogelijk te maken, worden woningen toegevoegd in het meer betaalbare segment in de kern Beesel en worden potentieel kwetsbare woningen getransformeerd. Deze maatregel zorgt tevens voor extra doorstroming op de woningmarkt, een betere benutting in de bestaande woningvoorraad en meer betaalbare woningen voor jong en oud.

Kern Reuver en Offenbeek

In de dubbelkern Reuver/Offenbeek constateren we dat er relatief weinig woningen in het duurdere segment aanwezig zijn. We constateren ook dat herbestemmingen vaak leiden tot verzoeken voor appartementen.

In fig. 8 van de Compacte woningmarktanalyse uit 2019, zien we echter ook een behoefte aan woningen in het duurdere segment. We willen met deze maatregel stimuleren om woningen te realiseren in het duurdere segment. Dit zorgt voor extra doorstroming op de woningmarkt.



OP HET JUISTE MOMENT BESCHIKBAAR

HET JUISTE MOMENT IS NÚ

We willen ervoor zorgen dat:

- a) woningen op het juiste moment beschikbaar zijn.
- b) we geen ‘slapende bouwtitels’ creëren.

Voor nieuwe verzoeken betekent dit dat wij extra voorwaarden stellen, om ervoor te zorgen dat een ontwikkeling binnen een bepaald termijn ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking gelden daarom de volgende voorwaarden:

- a) Een principebesluit is één jaar geldig.
- b) Binnen 2 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- c) Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de in werkingtreding van dit beleidsstuk andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw.

PRINCIPEVERZOEKEN

Om vooraf duidelijkheid te verschaffen of een bouwplan kansrijk is, adviseren wij initiatiefnemers om een principeverzoek in te dienen. Een principeverzoek is een laagdrempelige manier om van de gemeente duidelijkheid te verkrijgen over de haalbaarheid van een initiatief.

Gegevens bij principeverzoek

Om een principeverzoek goed te kunnen beoordelen, ontvangen we graag de volgende informatie:

- Omschrijving van de aanleiding
- Een tekening van de huidige situatie
- Een tekening met de toekomstige situatie
- Het aantal woningen
- De prijscategorie van de woningen en segment (koop/huur)
- Indien huurwoningen: hoe u de woningen gaat toewijzen
- Het type woningen
- De beoogde doelgroep
- De inpassing van het plan in de omgeving
- Duurzaamheidambitie
- De manier waarop natuurinclusief bouwen wordt ingevuld
- Hoe de parkeerbehoefte wordt ingevuld
- Bouw-/realisatietermijn
- Eventuele bijzondere kwaliteiten

Werkwijze

Om vinger aan de pols te kunnen houden, werken we in bepaalde situaties voorlopig met een maximum aantal positieve principebesluiten. Deze worden geteld op basis van volgorde van ontvangst.

Indien blijkt dat er veel vraag is naar de woningen die worden mogelijk gemaakt in dia 4, punt 5, dan kan het college het aantal heroverwegen.

ALGEMENE PRINCIPES

Wanneer is het afwegingskader van toepassing?

Het afwegingskader is bedoeld om nieuwe woningbouwontwikkelingen te kunnen sturen. Dit kader wordt toegepast bij (ver)bouwplannen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad welke niet rechtstreeks of via een binnenplanse vrijstelling zijn toegestaan in het bestemmingsplan.

Beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit, als onderdeel van bredere afweging

Dit afwegingskader is een middel om tot een goede beoordeling te komen van woningbouwverzoeken. In de uitvoeringagenda's per kern bekijken we het totaalplaatje bij woningbouwontwikkelingen.

Het afwegingskader is niet het enige kader waarop beoordeling van een initiatief plaatsvindt. Deze beoordeling is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging. Naast een afweging op het gebied van volkshuisvesting, vindt er ook een afweging plaats bij andere beleidsvelden (parkeren, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, duurzaamheid, stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, economie, sociaal-maatschappelijk, etc.).

Tevens kent Gemeente Beesel ook structuurvisies en is er ander (regionaal)beleid. Ook deze beleidsstukken zijn van toepassing bij de beoordeling van initiatieven.

Een positieve beoordeling op dit afwegingskader betekent niet dat de gemeente zonder meer medewerking verleent aan een initiatief. Het kan immers voorkomen dat er andere redenen zijn (vanuit de bredere ruimtelijke afweging) waardoor het niet wenselijk is om aan een initiatief medewerking te verlenen. Het omgekeerde is ook mogelijk.

Maatwerk

1. Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de bepalingen in deze regeling, indien toepassing ervan tot kennelijke onredelijkheid en onbillijkheid leidt.
2. In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college.