

Afwegingskader woningbouwverzoeken

Wanneer is het afwegingskader van toepassing?

Het afwegingskader 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.

Algemene principes ruimtelijke ordening

Dit afwegingskader is een middel om tot een goede beoordeling te komen van woningbouwverzoeken. Het afwegingskader is echter niet het enige kader waarop beoordeling van een initiatief plaatsvindt. Algemene principes van een goede ruimtelijke ordening zijn altijd van toepassing, zoals milieubeleid, stedenbouw, welstand, duurzaamheid, etc.

Daarnaast kunnen aspecten meespelen zoals veiligheid, sociaal-maatschappelijke of economische aspecten etc.

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

Uitgangspunten afwegingskader

- Inbreiding voor uitbreiding
- Juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep (in de nabijheid van voorzieningen)
- Focus op een toekomstbestendige woning

Principeverzoek

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

Voorwaarden planologische medewerking

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

- a) Binnen 1 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;
- b) 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.

Verankering afspraken

Indien besloten wordt om een positief standpunt in te nemen ten aanzien van een woningbouwinitiatief, zullen gemeente en initiatiefnemer de voorwaarden juridisch (publieksrechtelijk en/of privaatrechtelijk) verankeren.

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.