

INTEGRAAL AFWEGINGSKADER WONINGBOUWPROJECTEN

WAT IS HET?

Het doel van het afwegingskader is om zorg te dragen dat bouwplannen voldoen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en passen binnen de woningbehoefte op lange termijn. Het integraal afwegingskader woningbouwprojecten wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij nieuwe plannen van meer dan 2 woningen en om plannen te kunnen prioriteren. Het afwegingskader geeft antwoord op de vraag ‘wanneer vinden we een project goed?’ in objectieve en meetbare criteria. Het beoordeelt de plannen op kwaliteit en behoefte.

AANLEIDING

Als gemeente willen we graag woningen bouwen die passen bij de woningbehoefte. Deze wordt driejaarlijks bepaald door de provincie, op basis van nieuwe bevolkingsprognoses. Het aantal woningen waar in Oisterwijk volgens berekening van de provincie behoefte aan is, is beperkt. Op basis van de provinciale prognose uit 2020 lag de woningbouwopgave van 2020 – 2030 op 965 woningen. Het aantal woningbouwprojecten dat bij de gemeente wordt ingediend overschrijdt deze woningbouwopgave ruimschoots.

We willen kiezen voor kwaliteit in plaats van voor kwantiteit. We zoeken naar een manier om deze afweging te kunnen maken en te kunnen bepalen welke projecten wel en welke projecten geen doorgang zullen vinden. Dit afwegingskader geeft de mogelijkheid te toetsen welke projecten de beste bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen. Deze projecten krijgen voorrang. Dit zorgt voor een transparante werkwijze waarbij alle indieners weten waaraan de gemeente toetst en ook wat de uitslag is van deze toetsing.

PILOT

De gemeente is voornemens om de werkwijze met het afwegingsmodel woningbouwprojecten in eerste instantie uit te voeren in de vorm van een pilot. De pilot loopt 3 -5 jaar (vanaf oktober 2020). In Zowel aanvragers als gemeente zullen moeten wennen aan de nieuwe werkwijze. Gedurende de pilot wordt gekeken of deze werkwijze leidt tot de gewenste resultaten. De werkwijze wordt voortdurend gemonitord en wordt tussentijds geëvalueerd. Indien er aanleiding voor is, kan het college ervoor kiezen om wijzigingen aan te brengen in de werkwijze of de inhoud van het afwegingsmodel. De raad wordt via raadsinformatie op de hoogte gehouden van het verloop van de pilot.

PROCEDURE

Onderstaand stroomschema geeft de procedure weer die doorlopen wordt binnen het afwegingsmodel. De stappen worden hierna 1-voor-1 toegelicht.



Figuur 1: Stroomschema afwegingsmodel woningbouwprojecten

1. INITIATIEFNEMER MAAKT PLAN DAT PAST BINNEN GEMEENTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De gemeente publiceert op haar website een pagina met daarop informatie over het afwegingsmodel. Het is dan voor initiatiefnemers gelijk duidelijk op welke wijze de gemeente projecten beoordeelt. Daarnaast maakt de gemeente ook duidelijk waaraan initiatieven zouden moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een beoordeling. Ook hierover komt informatie op de gemeentelijke website. Dit is o.a.:

- Plan betreft meer dan 2 woningen;
- Plan past binnen het gemeentelijke woningbouwopgave of draagt bij aan de regionale woningbouwopgave¹ (zie de geldende woonzorgvisie);
- Plan voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Stedenbouwkundige kwaliteit is voldoende;
- Plan past binnen provinciale verordening ruimte en de omgevingsvisie;
- Aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats binnen 5 jaar;
- Voldoet aan de overige gemeentelijke eisen zoals waterberging en -verwerking en de parkeernormen.

De initiatiefnemer kan op basis van de beschikbaar gestelde informatie een plan maken dat kan worden ingediend bij de gemeente.

2. INDIENEN PRINCIPEVERZOEK DOOR INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemers met een woningbouwplan kunnen een principeverzoek indienen bij de gemeente. Principeverzoeken kunnen het hele jaar door worden ingediend. Voor een principeverzoek worden leges in rekening gebracht.

Alle woningbouwplannen worden getoetst via het afwegingsmodel. Om de toetsing te kunnen laten plaatsvinden vullen de initiatiefnemers het intakeformulier staat op de website en dient digitaal te worden ingediend ([woningbouwproject-starten](#)). Het intakeformulier vormt de basis voor de beoordeling van het project.

3. BEOORDELING DOOR AMBTELIJKE BEOORDELINGSCOMMISSIE

Nadat alle informatie bij de gemeente bekend is, zorgt een ambtelijke beoordelingscommissie voor de invulling van het afwegingsmodel. De ambtelijke beoordelingscommissie is een integrale commissie die bestaat uit medewerkers met een verschillende inhoudelijke expertise. Er is sprake van een vaste kern medewerkers die altijd

¹ Indien gebouwd wordt voor de regionale woningbehoefte zal de initiatiefnemer dit moeten aantonen en is ook afstemming nodig binnen de Hart van Brabant regio.

betrokken worden bij de afweging. Daarnaast is er sprake van een flexibele schil. Deze medewerkers worden alleen geraadpleegd als het relevant is voor het project.

Vaste kern:

coördinator RO	beleidsmedewerker duurzaamheid
beleidsmedewerker volkshuisvesting-	beleidsmedewerker samenleving
beleidsmedewerker groen en landschap-	beleidsmedewerker stedelijk gebied RO
beleidsmedewerker openbare ruimte / water	beleidsmedewerker landelijk gebied RO

Flexibele schil

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| - beleidsmedewerker cultuurhistorie | - stedenbouwkundig adviseur |
| - beleidsmedewerker grondzaken | - beleidsmedewerker vergunningen |
| - juridisch adviseur | - adviseur externe partner |

De hiervoor benoemde opsomming is niet limitatief bedoeld. De flexibele schil kan uitgebreid worden met externe samenwerkingspartners indien dat voor een project gewenst is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de OMWB, de veiligheidsregio, de GGD, het waterschap of de provincie. De beoordelingscommissie draagt er zorg voor dat voor ieder project een afwegingsmodel wordt ingevuld. De beoordelingscommissie komt 1 keer per 6 weken bijeen om de projecten te beoordelen. Om de beoordelingscommissie in goede banen te leiden is er sprake van een voorzitter en een secretaris die zorgt voor verslaglegging. De beoordelingscommissie informeert het college/de wethouder over de resultaten van de beoordeling.

OMGEVINGSWET

In het kader van de invoering van de Omgevingswet wordt een andere manier van werken beoogd. Een van de veranderingen is dat er meer vooroverleg plaatsvindt over initiatieven. Deze werkwijze sluit daar al goed op aan. Gedurende de looptijd van de pilot gekeken wordt gekeken wat de ervaringen zijn met het afwegingsmodel. Daarnaast wordt geoefend met intake- en omgevingstafels. Waarbij bij de intaketafel de aanvrager aan tafel zit en bij de omgevingstafel zelfs alle stakeholders. Naar aanleiding van de ervaringen kan het zijn dat de beoordelingscommissie een iets anders vorm en samenstelling krijgt. Het is goed mogelijk dat in een latere fase de aanvrager ook aanschuift bij de bespreking van zijn initiatief. De ervaringen van het werken met het afwegingsmodel vormen ook een belangrijke input voor de vormgeving van de intake- en omgevingstafel.

4. TERUGKOPPELING SCORE PROJECT EN EVENTUELE AANPASSING DOOR AANVRAGER

Projecten kunnen op basis van de basis beleidscriteria 60 punten behalen. Daarnaast kunnen er nog 32 punten behaald worden door het behalen van bonuspunten.

Naar aanleiding van de bijdrage aan de gemeentelijke doelstelling wordt besloten of het project verder in behandeling genomen zal worden.

- Project wordt niet in behandeling genomen, past niet binnen de gemeentelijke doelstellingen (<25 punten);
- Initiatiefnemer wordt geadviseerd verbeteringen aan te brengen en het plan opnieuw voor te leggen aan de beoordelingscommissie (25-40 punten)
- Project kan doorgang vinden en een positief principeadvies wordt gegeven (> 40 punten)

De indiener van het principeverzoek krijgt na de bijeenkomst van de beoordelingscommissie een terugkoppeling over het behaalde resultaat van het principeverzoek. Dit gebeurt op transparante wijze waarbij de initiatiefnemer

te horen krijgt hoe zijn project heeft gescoord per onderdeel. Dit maakt het gemakkelijker voor initiatiefnemers om een project te verbeteren indien de score niet erg hoog was.

De aanvrager van het principeverzoek kan indien gewenst, op basis van de gekregen feedback zijn plan aanpassen en opnieuw indienen zodat het beter aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen. Het plan zal dan opnieuw door de beoordelingscommissie beoordeeld worden. Dit kan gezien worden als een revisieronde binnen het bestaande principeverzoek. Als het plan na aanpassingen onder de 40 punten blijft scoren, bekijkt de beoordelingscommissie of het plan wenselijk is, en in voldoende mate is aangepast om alsnog een positieve principemedewerking te verkrijgen. De mogelijkheid bestaat hierbij dus ook dat deze positieve principemedewerking niet geadviseerd wordt, omdat het plan toch onvoldoende aansluit op de doelstellingen en/of onvoldoende is aangepast.

Indien er een geheel nieuw plan gemaakt wordt, geldt dit als een nieuw principeverzoek.

Het principeverzoek voor woningbouwprojecten heeft daarmee een ander karakter dan dat het nu heeft. Nu hebben mensen met een positieve principe-uitspraak een indirecte toezegging dat er, na het doorlopen van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan, gebouwd kan worden. In het nieuwe systeem is dit niet het geval. Een principeverzoek is een beginsel uitspraak. Het is geen besluit in de zin van de Awb en er kunnen geen rechtsmiddelen tegen aangewend worden. Het is juridisch gezien geen toezegging in de zin dat initiatiefnemer er van uit mag gaan dat er gebouwd kan gaan worden. Er wordt om deze reden duidelijk door de gemeente gepubliceerd wat een principeverzoek inhoudt en wat de status is van een principe-uitspraak. Dit is ook onderdeel van het transparante systeem.

5. BESLUITVORMING EN INFORMATIE

Zoals boven geschetst, geeft de beoordelingscommissie een advies over het ingediende woningbouwinitiatief. Na dit advies stelt de behandelend medewerker een collegevoorstel op met dit advies. Het college van burgemeester en wethouders beslist vervolgens over het al dan niet verlenen van principemedewerking.

De raad wordt periodiek geïnformeerd over de besluiten van het college.

6. HET MAKEN VAN AFSPRAKEN OVER DE VOORWAARDEN VOOR UITVOERING

Voor projecten die door de gemeente in behandeling worden genomen, geldt dat een aantal afspraken zal worden vastgelegd over de uitvoering van het project. Het is immers niet de bedoeling dat de woningbouw stagneert, doordat uiteindelijk geen uitvoering gegeven wordt aan het project. Dit doen we door verplichtingen op te nemen. Een positieve uitslag vanuit het afwegingsmodel is 1 jaar geldig. Men moet binnen dat jaar gestart zijn met de bestemmingsplanprocedure. Daarna vervalt deze uitslag en moet men opnieuw meedoen in de volgende afwegingsronde. We gaan er hierbij vanuit dat de beoordeling van aspecten na verloop van tijd anders uit kan vallen, de omgeving staat immers niet stil.

Met initiatiefnemers wordt daarnaast bij de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inhoud van het plan. Het is immers de bedoeling dat het plan dat door de gemeente als positief beoordeeld is wordt uitgevoerd en niet een afgeslankte versie daarvan waarin alle pluspunten zijn verdwenen. Ook worden in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen over de termijn van de uitvoering. Dit is o.a. dat men zodra het bestemmingsplan gereed is binnen een half jaar een omgevingsvergunning moet aanvragen. Nadat de omgevingsvergunning is verleend, moet men binnen 26 weken starten met de bouw, anders wordt de vergunning ingetrokken. Ook worden

afspraken vastgelegd over wanneer men de bouw gerealiseerd moet hebben, deze termijn is afhankelijk van de grootte van het plan. Dit om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Om te waarborgen dat aan de afspraken wordt voldaan, wordt een boetebeding opgenomen in de anterieure overeenkomst. Voldoet men hier niet aan, dan is de consequentie een boete.

AFWEGINGSCRITERIA

Onderstaande criteria worden gebruikt om te toetsen of een plan een bijdrage levert aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Er zijn basiscriteria waarop een plan getoetst wordt. Daarnaast zijn er nog bonuscriteria voor als een plan bijzondere kenmerken heeft. Aanvragers kunnen deze toelichting gebruiken als informatiebron om hun plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

LEGENDA:

	Ruimtelijke ordening
	Volkshuisvesting
	Duurzaamheid en groen
	Samenleving
	Procesmatig

BASIS AFWEGINGSCRITERIA:

Criterium	Zeer van toepassing	Neutraal	Niet van toepassing of onbekend
Prijsklasse: Project draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad 35% sociaal- 40% middenduur- 25% duur	35% of meer sociale woningen 25 punten	Maximaal 25% duur 5 punten	Meer dan 25% dure woningen 0 punten
Doelgroep: Huisvesting specifiek voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat: - Bijzondere doelgroepen binnen sociale doelgroep - Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2022 - Starters - Senioren	Groot aandeel 2 punten per doelgroep <i>Max. 8 punten</i>	Klein aandeel 1 punt per doelgroep	Geen 0 punten
Levensloopbestendig bouwen voor alle doelgroepen	Groot aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw) 5 punten	Klein aandeel van de woningen voldoet ten minste aan woonkeur basis (nieuwbouw) of ten minste aan woonkeur rollatorgeschikt (bestaande bouw) 2 punten	Niet levensloopbestendig 0 punten
Zorgt voor ruimtelijke verbetering	Er wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost en het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. 10 punten	Levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit 5 punten	Geen ruimtelijke verbetering 0 punten
Inbreiding gaat voor uitbreiding	Inbreidingslocatie 5 punten		
Verbetering van de openbare ruimte / versterken groen & landschap	In grote mate 4 punten	Beperkt 2 punten	Niet 0 punten
Zekerheid realisatie	Project zal snel en met zekerheid gerealiseerd worden (omgevingsvergunning binnen 3 jaar) 3 punten	Project wordt op termijn gerealiseerd (omgevingsvergunning binnen 5 jaar) 2 punten	Realisatie onzeker 0 punten
	Maximaal 60 punten		

BONUSPUNTEN:

Criterium	
<p>Duurzaamheid woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw energie-neutraal - Nieuwbouw nul-op-de meter - Bestaande bouw naar BENG - 100% circulair bouwen <p>Geldt voor maatregelen die genomen zijn bij >30% van de woningen.</p>	<p>Energie-neutraal = 1 punt</p> <p>NoM = 2 punten</p> <p>Bestaande bouw BENG = 1 punt</p> <p>100% circulair = 2 punten</p> <p>Maximaal 5 punten</p>
<p>Klimaatadaptief bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extra waterberging voor buiten het plangebied - Wateropvang aan de oppervlakte - Groene daken (> 30%) - Groene gevels (> 30%) - Afname verhard oppervlak (>30%) 	<p>1 punt per type maatregel</p> <p>Maximaal 5 punten</p>
Nieuwe woonconcepten die passen bij de Woonzorgvisie 2022	2 punten
Uniek beeldbepalend plan	2 punten
Cultuurhistorisch waardevol pand	5 punten
Levert bijdrage aan behoud/herstel van cultuurhistorische waarden	1 punt
Fysieke bijdrage aan leefbaarheid/maatschappelijke functie buurt (sport, cultuur, onderwijs, verenigingen, maatschappelijke voorzieningen)	2 punten
Bijdrage aan sanering Intensieve Veehouderij in gemeente Oisterwijk	10 punten
Er heeft een omgevingsgesprek plaatsgevonden	1 punt
	Maximaal 33 punten