

TOELICHTING BIJ DE AFWEGINGSCRITERIA VAN HET INTEGRALE AFWEGINGSKADER WONINGBOUWPROJECTEN

Om in aanmerking te komen voor een beoordeling gelden een aantal algemene voorwaarden:

- Plan betreft meer dan 2 woningen;
- Plan past binnen (de restopgave van) het gemeentelijk woningbouwopgave of draagt bij aan de regionale woningbouwopgave¹;
- 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.

Meer informatie over de bovengenoemde punten is te vinden op de gemeentelijke website.

De projecten die beoordeeld worden krijgen een afweging aan de hand van het door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader. In dit document wordt het afwegingskader nader toegelicht.

BASIS AFWEGINGSCRITERIA:

VOLKSHUISVESTELIJKE AFWEGING

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| Het plan 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 |

De gemeente Oisterwijk kent een tekort aan woningen in het sociale segment. Om hierin verandering aan te brengen en doorstroming te faciliteren, sturen we op een verdeling van nieuwbouw van woningen in diverse prijssegmenten (motie raad). De gewenste verhouding is 35% woningen in het sociale segment, 40% in het middendure segment en 25% in het dure segment. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen. Voor meer informatie verwijzen we u naar het Woningbouwprogramma 2019-2028.

In de onderstaande tabel zijn de drie prijsklassen nader toegelicht. De sociale huurprijs wordt jaarlijks bepaald door de Rijksoverheid. Meer informatie hierover vindt u bij [de Rijksoverheid](#). De overige prijzen worden bepaald door de gemeente Oisterwijk in samenspraak met de provincie en de regio Hart van Brabant.

| Prijsniveaus 2020 | |
|-----------------------|-----------------------|
| Sociale huursector | < € 737,14 |
| Middeldure huursector | € 737,14 - € 1.000 |
| Dure huursector | > € 1.000 |
| Sociale koopsector | < € 200.000 |
| Middeldure koopsector | € 200.000 - € 300.000 |
| Dure koopsector | > € 300.000 |

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.

Sociale huurwoningen kunnen desgewenst in samenwerking met woningcorporaties worden ontwikkeld. Zij kunnen ook door de initiatiefnemer zelf worden ontwikkeld en worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem [Woning in Zicht](#).

MAATSCHAPPELIJKE AFWEGING

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| <p>Het plan draagt bij aan het bieden van huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat op de huidige woningmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijzondere doelgroepen binnen sociale doelgroep • Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2021 • Starters • Senioren | | |
| <p>Groot aandeel 2 punten per doelgroep <i>Max. 8 punten</i></p> | <p>Klein aandeel 1 punt per doelgroep</p> | <p>Geen 0 punten</p> |

Bijzondere doelgroepen binnen de sociale doelgroep

- Spoedzoekers: zijn mensen die dringend behoefte hebben aan woonruimte. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mensen die gedwongen hun huis hebben moeten verkopen, te hoge woonlasten hebben of waar sprake is van structureel fysiek of geestelijk (dreiging van) geweld.
- Instroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang: mensen met bijvoorbeeld een psychische kwetsbaarheid woonden voorheen vaak in instellingen. Steeds meer wordt er naar toegewerkt dat zij uitstromen naar regulier wonen in de wijk, al dan niet met vormen van begeleiding.
- Vergunninghouders/statushouders: asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen en recht hebben op huisvesting. Elke gemeente heeft de verplichting per jaar een toegewezen aantal vergunninghouders te huisvesten. De gemeente ziet graag dat vergunninghouders een onderdeel vormen van de samenleving. We zoeken daarom naar concepten waarbij vergunninghouders gemengd gehuisvest worden tussen reguliere doelgroepen. Vergunninghouders kunnen zowel alleenstaanden zijn als gezinnen.

Zorg passend binnen Woonzorgvisie 2021

De gemeente maakt in 2021 een Woonzorgvisie. Hierin wordt o.a. in beeld gebracht wat de kwantitatieve opgave is voor de gemeente Oisterwijk met betrekking tot de verschillende zorgdoelgroepen. Indien een initiatief aansluit bij deze opgave krijgt het project een positieve beoordeling. Initiatieven kunnen pas aan deze doelstelling worden getoetst na de vaststelling van de Woonzorgvisie 2021.

Starters op de woningmarkt:

Personen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven. In principe is hier geen leeftijd aan gebonden; maar de praktijk wijst uit dat het meestal om jongeren tussen 18 – 35 jaar gaat. Over het algemeen gaat het daarbij om koop- of huurwoningen in het goedkope (sociale) segment. Deze woningen zijn qua omvang passend voor 1-2 persoons huishoudens. Bij gezinsvorming kan men doorstromen naar een grotere en duurdere woning.

Senioren:

Woningen geschikt voor senioren moeten voldoen aan het woonkeur keurmerk. Het gaat om kleinere woningen geschikt voor 1-2 personen. Ze zijn niet specifiek gebonden aan leeftijd; maar meestal gaat het hierbij over mensen ouder dan 67 jaar. De woningen kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn en ook het prijssegment kan verschillen. De woningen voor senioren liggen in de buurt van voorzieningen. Er zijn ook specifieke woonvormen mogelijk die zich richten op senioren zoals een Knarrenhof.

| 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 levensloop-bestendig 0 punten |

In het kader van de toenemende vergrijzing, maar ook in het kader van algemeen inclusief beleid (voor o.a. mensen met een beperking) wil de gemeente Oisterwijk een woningvoorraad creëren die zoveel mogelijk levensloopbestendig is. Dit geldt voor nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande voorraad. En draagt bij aan het normaliseren van levensloopbestendig wonen zoals benoemd in de uitgangspunten van het [Strijdplan Sociaal Domein](#). In het Bouwbesluit zijn de wettelijke minimumeisen vastgelegd. Een 'echte' levensloopbestendige woning vraagt meer. We willen hierbij dat woningen gerealiseerd worden die voldoen aan het eisenpakket van [Woonkeur](#).

Nieuwbouw:

Voor nieuwbouw willen we dan de woningen voldoen aan het basispakket (module 1) of ook het pluspakket wonen en zorg bevatten (module 4).

In het Basispakket van WoonKeur Nieuwbouw (module 1) wordt rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Dit betekent o.a. dat een bewoner in zijn huis kan blijven wonen ook als hij gebruik moet gaan maken van hulpmiddelen als een rollator of een handbewogen rolstoel. Wanneer een bewoner echter meer of ernstiger beperkingen krijgt en persoonlijke verzorging door een hulpverlener nodig heeft, dan voorziet het Pluspakket Wonen met Zorg in de mogelijkheden daarvoor (module 4). In het Pluspakket "Wonen met Zorg" wordt rekening gehouden met een bewoner in een handbewogen rolstoel en/of met een scootmobiel en met het gebruik van een tillift voor de hulpverlening.

Bestaande bouw:

We willen dat bestaande woningen voldoen aan het keurmerk rollatorgeschikt (module 5) of rolstoelgeschikt (module 6).

Voor bestaande bouw kent Woonkeur twee eisenpakketten: rollatorgeschikt of rolstoelgeschikt.

De eisen in het pakket rollatorgeschikt (certificaat C) houden in dat de woning in het alledaagse gebruik praktisch en comfortabel is, en dat de kans op ongelukken beperkt is, zoals struikelen over drempels, vallen van de trap en uitglijden in de badkamer. Ook wanneer de bewoner gebruik moet gaan maken van een rollator blijft de woning geschikt, omdat daarvoor onder meer in de hal, in de badkamer, in de slaapkamer en op een balkon voldoende ruimte aanwezig is. Een woning met certificaat C is in principe geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik maakt van een loophulpmiddel, zoals stokken, krukken, een looprek of een rollator.

In een woning die rolstoelgeschikt is (Certificaat D) kunnen bewoners als ze een ernstiger fysieke beperking krijgen toch blijven wonen. Woonkamer, slaapkamer en badkamer zijn namelijk op dezelfde bouwlaag vereist en op essentiële plaatsen is in en bij de woning meer ruimte voorzien.

RUIMTELIJKE AFWEGING

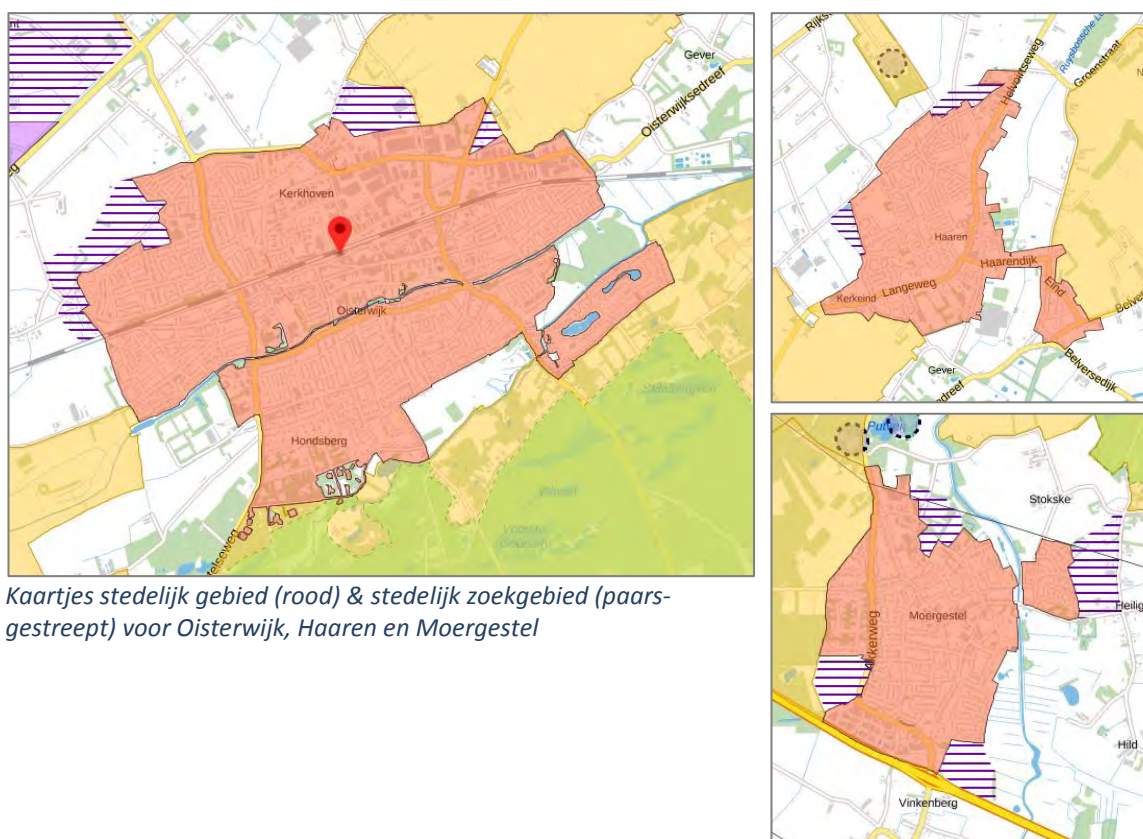
| Het plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering | | |
|--|---|---|
| Er wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost en het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. 10 punten | Levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit 5 punten | Geen ruimtelijke verbetering 0 punten |

Voorbeelden van ruimtelijke knelpunten zijn o.a. een leegstaand pand dat in vervallen staat verkeerd, onveilige situaties en parkeerproblemen.

| Inbreiding gaat voor uitbreiding | | |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Inbreidingslocatie | Stedelijk zoekgebied | Buiten stedelijk zoekgebied |
| 5 punten | 2 punten | 0 punten |

De gemeente Oisterwijk sluit aan bij het provinciale beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Inbreidingslocaties zijn die locaties die liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Inbreiden, herstructureren, transformeren en het herbestemmen van leegstaand en leegkomend vastgoed heeft in principe prioriteit. De gemeente Oisterwijk heeft door deelname aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' hier al veel ervaring mee opgedaan.

Bouwen binnen het stedelijk zoekgebied is de optie die in tweede instantie de voorkeur geniet. De aanduiding 'stedelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar' (stedelijk zoekgebied) vindt u op www.ruimtelijkeplannen.nl bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant onder de instructieregels gemeenten 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed.



Kaartjes stedelijk gebied (rood) & stedelijk zoekgebied (paars-gestreept) voor Oisterwijk, Haaren en Moergestel

AFWEGINGEN OVER DUURZAAMHEID EN GROEN

| Het plan draagt bij aan een verbetering van de openbare ruimte en het versterken van groen en landschap | | |
|---|-----------------|-----------------|
| In grote mate | Beperkt | Niet |
| 4 punten | 2 punten | 0 punten |

Het plan heeft een meerwaarde voor de omgeving, voor de openbare ruimte en voor het gebruik hiervan bijvoorbeeld door het aanleggen van openbare voetpaden.

Elk plan heeft zijn eigen context en mogelijkheden voor het versterken van groen & landschap. Het is daarmee lastig in objectieve criteria te vangen. Het is van belang dat hier met aandacht naar is gekeken en mogelijkheden zo optimaal mogelijk zijn ingezet en het plan een bijdrage levert aan het groenbeleidsplan van de gemeente

Oisterwijk. Zo kan een lager bebouwingspercentage bijvoorbeeld zorgen voor een kwalitatief goed plan met een groene uitstraling en structuur. Het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit is bijvoorbeeld ook een belangrijk element.

AFWEGINGEN OP PROCES

| Zekerheid realisatie | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Project zal snel en met zekerheid gerealiseerd worden (omgevingsvergunning binnen 3 jaar) 3 punten | Project wordt op termijn gerealiseerd (omgevings- vergunning binnen 5 jaar) 2 punten | Realisatie onzeker 0 punten |

Er zijn een aantal factoren die de kans op snelle realisatie van een plan kunnen bevorderen. We denken hierbij o.a. aan de daadkracht en doorzettingskracht van de initiatiefnemer, de eigendomspositie (één eigenaar is makkelijker dan wanneer er meerdere eigenaars zijn), de vereiste ruimtelijke procedures en het draagvlak bij omwonenden. Op basis van kennis en ervaringen opgedaan bij andere projecten maken we een inschatting van de mate van zekerheid van realisatie binnen afzienbare termijnen.

BONUSPUNTEN

Duurzaamheid woningen

Nieuwbouw energie-neutraal = **1 punt** of Nieuwbouw nul-op-de meter = **2 punten**

Bestaande bouw naar BENG = **1 punt**

100% circulair bouwen = **2 punten**

Geldt voor maatregelen die genomen zijn bij >30% van de woningen.

Maximaal 5 punten

We waarderen de volgende maatregelen als bij 30% of meer van de woningen de volgende maatregelen worden genomen:

Energie neutraal / Nul op de Meter woningen:

De term “Nul op de meter woningen” is iets anders dan een “energie neutraal” huis. In de normeringen van woningen wordt er onderscheid gemaakt in gebouwgebonden energieverbruik en gebruikersgebonden energieverbruik. Een goed overzicht met uitleg: <https://merosch.nl/actueel-kennis/het-verschil-tussen-energie-neutraal-en-nul-op-de-meter>

Circulair bouwen

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Het gaat hierbij om zowel hergebruik van gebouw en/of materialen tijdens de bouw als het toepassen van materialen / bouwen van gebouwen die na beoogd gebruik ook anders toegepast kunnen worden. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/circulair-bouwen>

Bestaande bouw naar BENG brengen

BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Bestaande gebouwen kunnen ook langs de BENG-maatlat gelegd worden en zo verbouwd worden da ze aan de BENG-eisen voldoen. De indicatoren en de eisen waar ze aan moeten voldoen zijn te vinden in het [Bouwbesluit](#).

Klimaatadaptief bouwen:

Extra waterberging voor buiten het plangebied
Wateropvang aan de oppervlakte
Groene daken (> 30%)
Groene gevels (> 30%)
Afname verharde oppervlak (> 30%)
1 punt per type maatregel, maximaal 5 punten

We waarderen bonuspunten als bij 30% of meer van de woningen maatregelen worden genomen in het kader van klimaatadaptatie. Hierbij gaat het om maatregelen die een bijdrage leveren aan het verminderen van overlast ten gevolge van hitte, droogte of water.

Nieuwe woonconcepten die passen bij de Woonzorgvisie 2021

2 punten

In de nog op te stellen Woonzorgvisie 2021 zal ruimte zijn voor experimenten en vernieuwing om zo oplossingen te vinden voor hedendaagse opgaven op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om nieuwe woonconcepten die een bijdrage leveren aan de sociale cohesie of het verminderen van eenzaamheid bij ouderen, plannen voor flexibele woningbouw, of vormen van tijdelijke wonen. Ook plannen die waarbij inwoners zelf mee ontwikkelen dragen we een warm hart toe.

Voorbeelden hiervan zijn o.a. een CPO-project met een sociale insteek, experiment met woningen in oude school voor tijdelijke huur, tiny houses, plannen voor specifieke zorgdoelgroepen, etc.

We zoeken hierbij aansluiting bij het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw van de provincie Noord-Brabant ([Actieprogramma Nieuwe woonvormen](#)).

Uniek Beeldbepalend plan

2 punten

Extra waardering kennen we toe aan unieke beeldbepalende plannen met een bijzondere uitstraling. 'Het omfietsen waard'. Standaardplannen worden niet gewaardeerd met bonuspunten.

Een goed voorbeeld zijn [De Parels in Oisterwijk](#).

Cultuurhistorisch waardevol pand

5 punten

De gemeente Oisterwijk hecht belang aan het behoud en/of herstel van historisch waardevolle panden. Monumenten zijn te vinden op de [gemeentelijke monumentenlijst](#) en de [Rijksmonumentenlijst](#). Voor meer informatie kunt u ook terecht bij de [Monumentencommissie](#).

Levert bijdrage aan behoud/herstel van cultuurhistorische waarden

1 punt

Het gaat hierbij om het herstellen of versterken van waardevolle cultuurhistorische elementen buiten het pand zelf. Deze zijn waar aanwezig te vinden in het bestemmingplan of te herleiden uit de cultuurhistorische waardenkaart.

Fysieke bijdrage aan leefbaarheid, maatschappelijke functie voor de buurt (sport, cultuur, onderwijs, verenigingen, maatschappelijke voorzieningen)

2 punten

Plannen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de maatschappelijke functie van de buurt versterken stimuleren we. Voorbeelden hiervan zijn o.a. ruimte voor een speeltuin, gezamenlijke moestuin, een ontmoetingsplek etc.

Bijdrage aan de sanering van de Intensieve Veehouderij in de gemeente Oisterwijk
10 punten

Het gaat om bedrijven die stoppen in gemeente Oisterwijk waarvoor in ruil ruimte voor ruimte (RvR) woningen gerealiseerd worden. Het gaat niet over het bouwtitels van ruimte voor ruimte woningen die vanuit elders zijn aangekocht (zie ook [Discussienotitie Ruimte voor Ruimte](#))

Er heeft een omgevingsgesprek plaatsgevonden.
1 punt

We vinden het belangrijk dat de omgeving wordt meegenomen in de planvorming. U kunt daarvoor een omgesprek voeren. Meer informatie over het omgevingsgesprek is te vinden in de brochure van de gemeente Oisterwijk of op de website bij [Omgevingsgesprek](#). Een door omwonenden getekend verslag dient te worden bijgevoegd.