

Beleidsregel

Beoordeling Inbreidingsverzoeken

Gemeente Overbetuwe 2007



Inleiding

Aanleiding

Op 25 oktober 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2005 vastgesteld. Deze beleidsregel was een aanpassing van de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2004. Met de vaststelling van de beleidsregel is vastgelegd hoe de gemeente Overbetuwe procedureel omgaat met inbreidingsverzoeken. Nu ruim een jaar na de vaststelling van de beleidsregel 2005 is de beleidsregel wederom geëvalueerd en aangepast. De Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 is daarvan het resultaat.

Grootste verandering ten opzichte van de vorige beleidsregel is dat in de Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 een onderscheid is gemaakt in twee categorieën verzoeken, te weten:

- 1) verzoeken van 1 t/m 3 woningen en
- 2) verzoeken van > 3 woningen.

Voor beide categorieën wordt beschreven hoe de gemeente hier procedureel mee omgaat.

Doelstelling

Deze beleidsregel geeft criteria waarop een inbreidingsverzoek, dat in strijd is met het bestemmingsplan, in eerste instantie wordt beoordeeld. Het resultaat van de beoordeling is dat onderscheid kan worden gemaakt tussen inbreidingsverzoeken die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting wenselijk zijn en welke niet. In het eerste geval wordt het plan verder in procedure genomen, in het tweede geval niet.

Met deze beleidsregel wordt niet gesuggereerd dat bij positieve beoordeling aan de hand van de criteria zonder meer medewerking kan worden verleend aan een verzoek.

Inhoud

Het eerste en tweede hoofdstuk bestaat uit een opsomming en beschrijving van de toetsingscriteria. In hoofdstuk 1 staan de criteria voor de verzoeken van 1 t/m 3 woningen, in hoofdstuk 2 de criteria voor verzoeken van meer dan 3 woningen. Het derde hoofdstuk gaat in op de procedure: de manier waarop de toetsing plaatsvindt en de gang van zaken na dit eerste toetsmoment. Ook wordt met behulp van een checklist aangegeven wat de minimale vereisten zijn bij het indienen van een verzoek tot inbreiding.

1. De toetsingscriteria voor verzoeken van 1 - 3 woningen

1.1 Criteria

Om de beoordeling zo objectief mogelijk te laten verlopen, is gekozen voor algemene toetsingscriteria waaraan een verzoek tot inbreiding dient te voldoen.

De beoordeling vindt plaats op basis van de volgende criteria:

- Woningdifferentiatie
 - Woningtype
 - Stedenbouwkundige situatie
 - Verkeer (incl. parkeren)
 - Huidige functie
 - Omgeving
 - Economische haalbaarheid
- } Functionele criteria
- } Ruimtelijke criteria
- } Financieel criterium

1.2 Nadere uitwerking criteria

Woningdifferentiatie

De gemeente heeft zich in KAN-verband gecommitteerd aan woningbouw volgens de KAN-normering. De normering bedraagt:

- 50% sociale huur/koop
- 50% dure huur/koop

In bijlage 2 zijn de prijzen behorende bij deze categorieën vermeld.

Altijd wordt afgerond in het voordeel van de categorie sociale huur/koop. Wanneer het verzoek drie woningen behelst, moeten twee woningen in de categorie sociale huur/koop gebouwd worden. De verplichting 50% van het aantal woningen te realiseren als sociale woningbouw is niet van toepassing op enkelvoudige aanvragen van particulieren, voor het realiseren van één woning op eigen grond.

Woningtype

Bij dit criterium gaat het om de aard van de te bouwen woningen en niet zoals bij woningdifferentiatie om de prijsklasse. Welk woningtype (vrijstaand, halfvrijstaand, etc.) wordt gebouwd en voor welke doelgroep?

Of het verzoek op dit criterium positief wordt beoordeeld, hangt af van de specifieke situatie. Er wordt o.a. gekeken of de te bouwen woningen een meerwaarde vormen voor de omgeving (bijv. een afwijkende woningcategorie in een eenzijdig opgebouwde wijk) en of er bij de te realiseren woningen gebruik wordt gemaakt van de specifieke kenmerken van de locatie in relatie tot de wensen/eisen van diverse doelgroepen van beleid (bijv. woningen voor ouderen in omgeving van zorgcentrum).

Dit criterium is te beschouwen tegen de achtergrond van de Woonvisie.

Stedenbouwkundige situatie

De toets zal gericht zijn op de vorm en situering van de bouwmassa en de verhouding daarvan ten opzichte van de directe omgeving.

In latere fase kan aanpassing van het bouwplan noodzakelijk zijn in verband met redelijke eisen van welstand.

Verkeer (incl. parkeren)

Beoordeeld wordt of de (huidige) verkeersstructuur en de ontsluiting van de locatie toereikend is voor het (te verwachten) aantal verkeersbewegingen. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de ASVV van de CROW. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

Huidige functie

De huidige functie van een potentiële inbreidingslocatie kan verschillend zijn. Er wordt gekeken naar de waarde van de huidige bestemming (bijvoorbeeld groen) en/of bebouwing. In de Kadernota Visie op Ruimte zijn vanuit landschappelijk oogpunt waardevolle gebieden aangegeven.

Ook bij dit criterium hangt het van de specifieke situatie af of een verzoek op dit criterium positief of negatief wordt beoordeeld.

Omgeving

Getoetst wordt of er sprake is van ruimtelijke belemmeringen op of in de omgeving van de locatie, die van invloed zijn op de ontwikkeling. Bijvoorbeeld een hindercirkel, een hoogspanningsleiding, een nutsleiding in de bodem, een stiltegebied, etc.

Ook wordt getoets of er geen sprake is van beleidsmatige belemmeringen.

Economische haalbaarheid


Het ontwikkelen van een locatie brengt diverse kosten met zich mee (zie voor een overzicht bijlage 3, punt 7). Deze kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer moet zich bereid verklaren de kosten, inclusief eventuele planschade, voor zijn rekening te nemen.

2. De toetsingscriteria voor verzoeken van > 3 woningen

2.1 Criteria

Om de beoordeling zo objectief mogelijk te laten verlopen, is gekozen voor algemene toetsingscriteria waaraan een verzoek tot inbreiding dient te voldoen.

De beoordeling vindt plaats op basis van de volgende criteria:

- Woningdifferentiatie Functioneel criterium
 - Stedenbouwkundige situatie
 - Verkeer (incl. parkeren)
 - Huidige functie
 - Omgeving
- 

2.2 Nadere uitwerking criteria

Woningdifferentiatie

De gemeente heeft zich in KAN-verband gecommitteerd aan woningbouw volgens de KAN-normering. De normering bedraagt:

- 50% sociale huur/koop
- 50% dure huur/koop

In bijlage 2 zijn de prijzen behorende bij deze categorieën vermeld.

Altijd wordt afgerond in het voordeel van de categorie sociale huur/koop. Wanneer het verzoek zeven woningen behelst, moeten vier woningen in de categorie sociale huur/koop gebouwd worden.

Aangezien bij onderhavige verzoeken niet altijd al een verdeling voorhanden is, moet initiatiefnemer verklaren 50% van woningen te bouwen in de sociale klasse.

Stedenbouwkundige situatie

De toets is gericht op de vorm en situering van de bouwmassa en de verhouding daarvan ten opzichte van de directe omgeving. Hierbij zal ook in ogeschouw worden genomen of door middel van planaanpassing (een gewijzigde stedenbouwkundige opzet) een ander toetsresultaat wordt behaald.

In het vervolgproces zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld worden en kan aanpassing van het bouwplan nog noodzakelijk zijn. Hierin speelt welstandstoetsing een rol.

Indien de gemeente beschikt over een ruimtelijke visie voor inbreiding worden verzoeken op de eerste plaats aan deze visie getoetst.

Verkeer

Beoordeeld wordt of de (huidige) verkeersstructuur en de ontsluiting van de locatie toereikend is voor het (te verwachten) aantal verkeersbewegingen. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de ASVV van de CROW. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

Huidige functie

De huidige functie van een potentiële inbreidingslocatie kan verschillend zijn. Er wordt gekeken naar de waarde van de huidige bestemming (bijvoorbeeld groen) en/of bebouwing. In de Kadernota Visie op Ruimte zijn vanuit landschappelijk oogpunt waardevolle gebieden aangegeven. Ook wordt bij dit criterium getoetst aan de ruimtelijke visie voor inbreiding.

Omgeving

Getoetst wordt of er sprake is van ruimtelijke belemmeringen op of in de omgeving van de locatie, die van invloed zijn op de ontwikkeling. Bijvoorbeeld een hindercirkel, een hoogspanningsleiding, een nutsleiding in de bodem, een stiltegebied, etc.

Ook wordt getoets of er geen sprake is van beleidsmatige belemmeringen.

3. Procedure

3.1 Verzoeken van 1 – 3 woningen

Indieningsvereisten

In deze beleidsregel is een gefaseerde checklist opgenomen (bijlage 3) waarin de minimale vereisten zijn opgesomd welke de gemeente van een initiatiefnemer verlangt bij het indienen van een inbreidingsverzoek van 1 – 3 woningen. Een verzoek is ontvankelijk indien het vergezeld gaat van alle onder fase '1' genoemde gegevens.

Ter volledigheid bevat de checklist ook de vereisten welke van latere orde zijn. De gegevens welke met een '2' zijn aangeduid worden verlangd nadat een verzoek blijkt te voldoen aan alle toetsingscriteria en de onderzoeksfase aanbreekt. De gegevens onder '3' dienen beschikbaar te zijn op het moment dat de onderzoeksfase succesvol is afgerond.

De checklist is niet limitatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Toetsing

Beoordeling van een inbreidingsverzoek aan de toetsingscriteria vindt plaats op ambtelijk niveau. Een verzoek wordt aan alle criteria getoetst en slechts wanneer het aan alle criteria voldoet, is sprake van een positieve beoordeling.

Bij een negatieve beoordeling op een bepaald criterium staat het de initiatiefnemer vrij om het verzoek (indien mogelijk) aan te passen. Na de beoordeling (positief of negatief) wordt het verzoek ter besluitvorming voorgelegd aan het college of de gemeenteraad.

3.2 Verzoeken van > 3 woningen

Indieningsvereisten

Gezien de omvang van deze verzoeken vindt er voorafgaand aan het indienen ervan vaak een gesprek plaats met de wethouder, het afdelingshoofd of een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Dergelijke gesprekken zijn puur informatief en een gesprek moet altijd gevolgd worden door een informatieve brief gericht aan het college. De brief moet vergezeld gaan van de in bijlage 4 opgenomen indieningsvereisten.

Toetsing

Alle verzoeken worden verzameld door een beleidsmedewerker Planologie. Eén keer per kwartaal worden de verzoeken beoordeeld door de beleidsmedewerkers Planologie, Stedenbouw, Volkshuisvesting en Groen.

Een verzoek wordt aan alle criteria getoetst. Voldoet het verzoek aan alle criteria dan wordt het verzoek besproken in het programma-overleg Wonen. Beoordeeld wordt of het verzoek bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente.

Na de beoordeling (positief of negatief) wordt het verzoek ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Gebiedsgrenzen

Woningenprijzen KAN-normering

KOOP

Prijspeil 1 januari 2003
Prijzen zijn V.O.N. prijzen

Sociale koop	< 172.000
Duur -	172.000 - 225.000
Duur +	225.000 - 292.000
Duur ++	> 292.000

HUUR

Prijspeil 1 juli 2006 (jaarlijks kan aanpassing plaatsvinden)

Sociale huur	< 485,33
Huur betaalbaar	485,33 – 615,01
Huur duur	> 615,01

Indieningsvereisten inbreidingsverzoek 1 - 3 woningen

nr	Fase	Thema	Onderwerp	Toelichting
1	1	Plangebied	Kadastrale kaart	
2	1	Verkeer en vervoer	Inrichtingsplan	Waar parkeren?
3	1	Volkshuisvesting	verklaring bereidheid bouwen conform KAN-differentiatie.	Norm december 2003: 50% sociale huur/koop, 50% dure huur/koop
4	1	Volkshuisvesting	aantal woningen	
5	1	Volkshuisvesting	woningtype + voor welke doelgroep	
6	1	Stedenbouw	gevelaanzichten	
7	1	Financiën	verklaring bereidheid vergoeding kosten	Kosten zoals ambtelijke uren, externe werkzaamheden, evt. (plan)schade voor omwonenden, Fonds bovenwijkse voorzieningen.
8	1	Leidingen	CLIC-melding	Aanwezige leidingen in bodem
9	2	Milieu	onderzoeken op gebied van bodem, geluid, flora en fauna, lucht.	
10	2	Bouwen	archeologisch onderzoek	
11	2	Water	waterhuishouding	Betreeft: watergangen, waterwingebied, waterberging, bergingscapaciteit riolering, etc.
12	3	Bouwen	bouwvergunning, sloopvergunning, aanlegvergunning etc.	
13	3	Verkeer en vervoer	inritvergunning	
14	3	Openbare ruimte	kapvergunning	

- 1 Indienen bij eerste verzoek tot inbreiding
- 2 Indienen na gemeentelijke principe-instemming inbreidingsverzoek
- 3 Indienen/Aanvragen bij latere fase

Indieningsvereisten inbreidingsverzoek >3 woningen

nr	Fase	Thema	Onderwerp	Toelichting
1	1	Plangebied	gebiedafbakening	
2	1	Volkshuisvesting	verklaring bereidheid bouwen conform KAN-differentiatie.	Norm december 2003: 50% sociale huur/koop, 50% dure huur/koop
3	1	Volkshuisvesting	woningtype + voor welke doelgroep	
4	1	Stedenbouw	Beschrijving plan incl. motivatie	Inschatting woningaantal en - verdeling, foto's locatie en omgeving en een schetsplan.
5	1	Grondeigendom	Ontwikkelingsrecht of eigenaar.	

1 Indienen bij eerste verzoek tot inbreiding