

Informatienota

Datum : 14 juni 2016
Van : Burgemeester en wethouders
Bijlagen : -
Onderwerp : Principeverzoeken met betrekking tot woningbouw
Zaak- / Docnummer : 15-21152-14492

KENNISNEMEN VAN:

De afhandeling van principeverzoeken in relatie met de Woonvisie

INLEIDING

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad van 19 mei 2016 zijn er vragen gesteld met betrekking tot principeverzoeken die gevolgen hebben voor de woningbouwcontingenten. Deze informatienota is bedoeld om inzicht te geven op de wijze waarop het college van Burgemeester en Wethouders om is gegaan met dergelijke principeverzoeken.

KERNBOODSCHAP

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Neerijnen de 'Uitwerking Woonvisie' vastgesteld. Hierin zijn alle plannen voor woningbouw tot 2020 opgenomen. De woningaantallen in onze regio staan onder hoge druk als gevolg van door de provincie bepaalde contingenten.

Ondanks deze beperkte mogelijkheden om woningen in onze gemeente te realiseren is met de gemeenteraad afgesproken dat bijzondere plannen aan de raad voorgelegd worden. Met de raad zijn afspraken gemaakt waaraan dergelijke plannen dienen te voldoen. Deze uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd.

1. Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt;
2. Er moet behoefte zijn aan het soort woningen. Dit wordt getoetst aan het Woningbehoefteonderzoek. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar (levensloopbestendige) woningen voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente heeft immers regionaal afgesproken om minimaal 36% sociale woningbouw (koop en huur) te realiseren.
3. Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving;
4. Het plan moet daarnaast iets extra's hebben, bijvoorbeeld: Collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent.

Principeverzoeken zijn steeds getoetst vanuit de vastgestelde woonvisie. Indien plannen daaraan voldeden zijn deze verder uitgewerkt in de vorm van wijzigings- / bestemmingsplannen.

Plannen die niet opgenomen zijn in de aantallen binnen de woonvisie zijn getoetst aan de hiervoor genoemde vier uitgangspunten. Plannen die daar niet aan voldeden zijn afgewezen. Plannen die een bijzonder karakter hebben zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorbeelden zijn de herontwikkeling van Huis Tuil en de herontwikkeling van de woning aan de Slotstraat /

Informatienota

Zandstraat te Opijnen

CONSEQUENTIES

Voortgang principeverzoeken vanaf 26 september 2013.

Afgeronde procedure (geen medewerking)		
Haaften	Bouw meerdere woningen	Aanvraag ingetrokken
Haaften	Schuur wijzigen naar woning	Aanvraag ingetrokken
Tuil	Bouw woning	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Hellouw	Extra woning	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Varik	Woning ipv maatsch bestemming	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Ophemert	twee extra woningen bij best plan van 3	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Varik	Woonbestemming Veerhuis	Aanvraag ingetrokken
Haaften	Bouw extra woning	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Est	VAB woningen	Voldoet niet aan het VAB-beleid
Haaften	VAB woningen	Voldoet niet aan het VAB-beleid
Tuil	Herbestemming	Past niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie
Opijnen	Seniorenwoning	Geen leges betaald procedure gestopt
Haaften	Extra woning	Aanvraag ingetrokken
Lopende procedure		
Est	Voormalige bedrijfswoning + RvR	
Haaften	Ruimte voor ruimte	
Tuil	Bedrijfswoning	
Waardenburg	Extra woning	
Tuil	Herontwikkeling Huis Tuil	

Informatienota

Afgeronde procedure (medewerking)		
Haaften	Extra woning	Medewerking
Tuil	Bedrijfswoning	Medewerking
Varik	VAB woningen	Medewerking na sloop voldoende kassen
Waardenburg	Bedrijfswoning	Medewerking
Opijnen	Herbestemming	Medewerking echter plan is niet doorgegaan
Varik	Wijzigingsbevoegdheid	Medewerking
Varik	Wijzigingsbevoegdheid	Medewerking
Varik	Wijzigingsbevoegdheid	Medewerking
Hellouw	Herbestemming	Medewerking

Voor ieder nieuw plan stelt te provincie de voorwaarde dat er elders (binnen de vastgestelde plannen opgenomen in de woonvisie) een plan geschrapt wordt. Het schrappen van plannen uit de woonvisie kan (grote) financiële gevolgen (schade) tot gevolg hebben.

COMMUNICATIE

Een aanvrager wordt gewezen op de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie zodra hij een principeverzoek aan ons doet. Dit heeft tot gevolg gehad dat enkele aanvragers hun verzoek ingetrokken hebben.

VERVOLG

Wij streven naar een voortzetting van de uitgangspunten zoals vastgelegd in 2013 en informeren u over bijzondere plannen binnen onze gemeente.

Tevens zullen wij u informeren over de ontwikkelingen / afspraken met betrekking tot de woningbouwcontingenten voor Neerijnen / de regio.