

Aan de leden van de gemeenteraad

Uw brief van

-

Uw kenmerk

-

Behandelaar

RO/H. van Dijk-Boomsma

Onderwerp

Werkproces kleinschalige
woningbouwinitiatieven

Ons kenmerk

1009458

Datum

VERZONDEN 3 2 OKT. 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

In onze vergadering van 19 augustus 2025 hebben wij een voorstel behandeld over het werkproces voor kleinschalige ruimtelijke woningbouwinitiatieven. Daarover willen wij u informeren.

Aanleiding

Er zijn veel woningbouwplannen in voorbereiding, in procedure of in uitvoering. Dat past bij de woningbouwopgave die de gemeente Waalre heeft, maar dat zet spanning op de vrije ruimte om nieuwe initiatieven op te kunnen pakken. De focus moet dan ook liggen op de grotere projecten die een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en de woningbouwversnelling. Daar ligt de prioriteit. Echter komen er met regelmaat verzoeken binnen om medewerking te verlenen aan kleine initiatieven, vaak voor maar één of enkele woningen. Dit levert geen bijdrage aan het behalen van de woningbouwopgave en aan de ambitie om twee derde van de woningen betaalbaar te bouwen. Sinds de in werking treding van de omgevingswet en mede gestuurd door de krapte op de landelijke woningmarkt, lijkt het aantal verzoeken te stijgen. Deze verzoeken zijn vrijwel nooit passend binnen het omgevingsplan en voor realisatie is dan altijd een uitgebreide afweging nodig. Dit vraagt verhoudingsgewijs erg veel van de ambtelijke capaciteit van met name RO en VTH.

Terughoudender toetsen

Om die reden is er behoefte aan een leidraad om deze initiatieven terughoudender te toetsen. Om te bepalen of we medewerking kunnen verlenen aan een initiatief, maken we altijd een objectieve afweging. Daarbij focussen we op maatschappelijke meerwaarde en kwalitatieve verbetering van de betreffende locatie.

Maatschappelijke meerwaarde van het initiatief

Maatschappelijke meerwaarde in de woningbouwontwikkeling verwijst naar de positieve impact die een woningbouwproject heeft op de samenleving, verdergaand dan de financiële meerwaarde. Het gaat om de ruimtelijke en sociale waarde die het project toevoegt aan de omgeving. Het kan daarbij gaan om verbetering van leefbaarheid, hergebruik van waardevol vastgoed, het weg bestemmen van een milieuhinderlijk bedrijf, transformatie van de bestaande woningvoorraad, betaalbare woningbouw voor doelgroepen als starters en ouderen.

We zien vaak dat het toevoegen van enkele woningen, vooral een toevoeging van vrije sectorwoningen is. En dat deze wel mogelijk zijn, maar niets wezenlijks toevoegen aan het genoemde algemene belang.

Maatwerk

Een goed afwegingskader leidt er toe dat we vaker dan voorheen nee zeggen tegen een initiatief dat misschien wel ruimtelijk inpasbaar kan zijn. Echter, dat initiatieven ruimtelijk-planologisch te verantwoorden zijn is op zichzelf nooit voldoende. Er moet altijd sprake zijn van maatschappelijke meerwaarde; het algemeen belang moet er op één of andere manier mee zijn gediend en er moet een verbetering van kwaliteit in de omgeving ontstaan.

De afweging of er bij een initiatief sprake is van voldoende maatschappelijke meerwaarde zullen wij steeds afzonderlijk beoordelen zodat maatwerk mogelijk is.

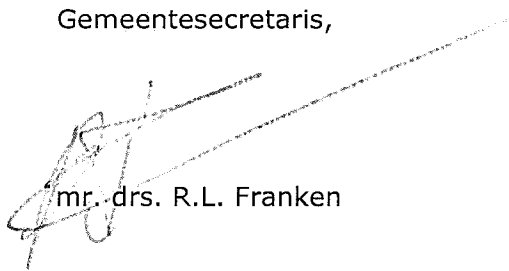
Duidelijkheid bij initiatiefnemers

Ons doel is om initiatiefnemers op voorhand zo snel mogelijk duidelijkheid te geven of er ons inziens sprake is van voldoende maatschappelijke meerwaarde om wel of geen medewerking te verlenen aan het betreffende planinitiatief.

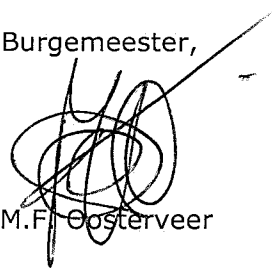
Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,


M.F. Gosterveer