

Toetsingskader woningbouwplannen gemeente Barneveld

Preambule

Het laatste toetsingskader voor woningbouwplannen van de gemeente Barneveld dateert uit begin 2008. Dit betrof uitsluitend een toetsingskader voor inbreidingsplannen. Voor nieuwbouwprojecten in uitleglocaties was er geen toetsingskader voorhanden.

Anno 2015 wijst de praktijk uit dat het toetsingskader uit 2008 niet meer goed aansluit bij de dagelijkse praktijk. Dit mede als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het Bouwbesluit 2012 en de Omgevingswet. Maar ook de crisis op de woningmarkt en de veranderingen in de winkel- en kantorenmarkt en het zorgvastgoed dragen hier aan bij.

Het aanpassen van het toetsingskader is een natuurlijk moment om ook de uitbreidingslocaties en de wijzigingen in de bestaande bouw bij het kader te betrekken. Dit verhoogt de transparantie van de gemeentelijke keuzes en creëert een grotere mate van eenheid in besluitvorming.

1. Wenselijkheid van een toetsingskader voor woningbouwplannen

Nieuwbouw

Om een goede beoordeling van plannen mogelijk te maken is een toetsingskader voor het woningbouwprogramma wenselijk. Naast de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van bouwen (vooral gericht op aspecten als veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en gezondheid) blijkt in de praktijk dat er behoefte is aan een instrument dat voorziet in kaders om kwaliteitseisen te kunnen stellen en tevens te borgen dat ten aanzien van de differentiatie van plannen er in voldoende mate betaalbare woningbouw plaatsvindt (zowel huur als koop).

Het toetsingskader is opgesteld vanuit de gedachte dat in aanvulling op de woningvoorraad in de gemeente Barneveld ten aanzien van de woonkwaliteit en de prijs van de woningen, de juiste woningen op een passende plaats moet worden gebouwd.

Toetsingskader voor veranderingen in bestaand vastgoed

Voorgesteld wordt om ook woningsplitsing en –omzetting in de woningvoorraad te toetsen aan dit nieuwe toetsingskader.

De aanleiding hiervoor is dat door de veranderingen op de woningmarkt de belangstelling voor kleinere, betaalbare wooneenheden is toegenomen.

Daarbij wordt primair gedacht aan woningsplitsing en -omzetting in de vorm van:

- verbouw van een zelfstandige woning tot meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden;
- verbouw van een gebouw (waaronder ook bedrijfs- en of kantoorpanden) tot zelfstandige wooneenheden.

Wettelijke kaders

De wettelijke kaders hiervoor liggen in de Huisvestingswet besloten. Verder zijn de Wet ruimtelijke ordening (als basis voor de bestemmingsplannen) en het Bouwbesluit 2012 (als basis voor de omgevingsvergunningen) van belang.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat per 1 november 2014 in werking is getreden (als voorloper op de Omgevingswet) heeft tot het permanent maken van de Crisis- en herstelwet geleid en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht. Mede hierdoor is het mogelijk gemaakt om bestaand vastgoed makkelijker van functie te laten wijzigingen.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zullen bouwplannen worden getoetst.

2. Woonbeleid gemeente Barneveld

Ambities en taakstelling in Visie op Wonen “wonen voor iedereen en kwaliteit voorop”

De in de Visie op Wonen verwoorde ambities zijn als volgt samen te vatten:

- Het faciliteren van de groei van de bevolking
- Voldoende mogelijkheden om betaalbaar te wonen
- Voldoende tegemoet komen aan de ‘vergrijzende’ woonvraag
- Een woningvoorraad en woonomgeving van goede kwaliteit.

In de in 2010 vastgestelde Visie op Wonen van de gemeente Barneveld is een gewenste programmering voor de nieuwbouw in de komende jaren opgenomen. Deze is in mei 2012 aangescherpt in de notitie 'Beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen in de gemeente Barneveld', mede vanwege de veranderingen op de woningmarkt. Zo is het aandeel duur verlaagd ten faveure van meer middensegment (€ 170-250.000) en meer vrije sector huur.

Tabel 1 Streefpercentages op basis van Visie op Wonen (2010) en notitie "Beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen in de gemeente Barneveld" (2012)

Visie op Wonen (2010)			Notitie 2012
Segment	Prijsklasse	Toevoeging	
Goedkoop (kp en hr)	Tot € 170.000 / < € 710,69	35%	20-35% Goedkoop (koop/huur)
Middelduur (kp en hr)	€ 170.000-€ 250.000 / > € 710,68	20%	25-35% Middelduur (koop/huur)
Duur	€ 250.000	45%	35-40% Duur

*) Prijzen- en inkomensgrenzen d.d. 1-1-2015

Het streven is om de komende jaren circa een derde van het woningbouwprogramma in de goedkope sfeer te realiseren, circa 25% tot 35% in het middensegment en voor het overige duurdere woningen. In de goedkope sector ligt de nadruk daarbij op de realisatie van huurwoningen, in de middeldure sector op de koopsector.

Onderzoek betaalbaarheid van het wonen

In 2014 heeft de gemeente Barneveld onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in Barneveld, als update voor het onderzoek uit 2011. Het beeld uit dit onderzoek geeft aan dat mede als gevolg van de veranderingen op de woningmarkt het aanbod aan goedkope en middeldure woningen (met name koopwoningen) is verruimd maar dat er nog steeds sprake is van een zekere schaarste aan deze woningen. In de sociale huursector is eveneens sprake van schaarste, mede als gevolg van enerzijds de regels die de rijksoverheid stelt (verhuurdersheffing, huurbeleid) en anderzijds de beleidskeuzes van Woningstichting Barneveld om middels verkoop van sociale huurwoningen weer voldoende financiële middelen te genereren om (ver)nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Bovendien zal de komende jaren, zo is de verwachting op basis van onderzoek van de regio Amersfoort¹, het aantal huishoudens met een laag of midden inkomen nog toenemen, waardoor de totale vraag naar goedkope en middeldure woningen groot blijft in zowel de huur- als koopsector.

Uitbreiding van het aantal goedkope en middeldure woningen alsmede de bouw van meer nultredenwoningen en vormen verzorgd wonen als gevolg van de 'vergrijzende' woonvraag is op basis van voorgaande gewenst. Inbreidingslocaties lenen zich doorgaans uitstekend voor de bouw van nultredenwoningen; goedkope en middeldure woningen kunnen zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties gerealiseerd worden.

Het toetsingskader richt zich dan ook op woningbouw in genoemde segmenten waarbij de nadruk ligt op de programmering van het aanbod en verder kwalitatieve woontechnische criteria, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen inbreidings- en uitbreidingslocaties.

3. Toelichting toetsingskader voor nieuwbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties

Het toetsingskader geldt voor woningbouwplannen op inbreidings- en uitbreidingslocaties waarvoor met betrekking tot de bestemming verschillende planologische situaties kunnen gelden.

¹ Ontwikkeling van de doelgroep in de regio Amersfoort. Periode 2013-2020. Gemeente Amersfoort, sector dienstverlening, Informatie en Advies/Onderzoek en Statistiek

3.1 Woonproducten en doelgroepen

In het toetsingskader wordt onderscheid gemaakt in drie woonproducten:

- eengezinswoningen,
- appartementen/nultredenwoningen
- woningen die specifiek worden gebouwd voor senioren of mensen met een fysieke beperking.

Aangezien voor senioren of mensen met een fysieke beperking vaak specifieke voorzieningen in een complex gewenst zijn, worden er eisen gesteld ten aanzien van de ligging ten opzichte van voorzieningen en is er extra aandacht voor de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van het gebouw en de afzonderlijke woningen. Ten aanzien van appartementen/nultredenwoningen gaat het om zelfstandige woonruimten die zowel voor jongeren, mensen met een beperking als voor ouderen interessant kunnen zijn.

3.2 Twee categorieën plannen

Voor de relatief kleinere woningbouwplannen is het vaak onhaalbaar om volledig te voldoen aan de in mei 2012 genoemde streefpercentages (zie tabel 1). Daarom is er voor gekozen een onderverdeling te maken in twee categorieën. Voor de indeling van een bouwplan in een bepaalde categorie is de **netto** toevoeging (saldo van nieuwbouw minus onttrekkingen) van het aantal woningen bepalend.

Categorie 1. plannen van 1 t/m 2 woningen

Categorie 2. plannen van 3 woningen en meer

Categorie 1 (Woningbouwplannen voor 1 t/m 2 woningen)

Dit zijn over het algemeen plannen van particulieren die voor zichzelf een woning willen bouwen met mogelijk een tweede woning om e.e.a. financieel haalbaar te maken. Meestal zal het gaan om vrijstaande of half vrijstaande woningen die doorgaans in de duurdere prijsklasse vallen. De bouw van deze woningen voorziet op zich in een behoefte, sturing vanuit volkshuisvesting is niet nodig.

Deze initiatieven zijn **meldingsplichtig**, mede vanwege monitoring van de omvang van dit soort projecten in relatie tot het Meerjaren Woningbouw Programma (MWP) en het project Faseren en Doseran Woningmarkt Barneveld, maar zullen verder volkshuisvestelijk **niet** worden getoetst.

Levensloopbestendig bouwen zal zoveel mogelijk worden gestimuleerd door hierop te wijzen in de toezeggingbrief en het meesturen van relevante informatie.

De ervaring leert dat het aantal woningen binnen deze categorie beperkt blijft tot maximaal 5-10% van de totale jaarlijkse nieuwbouw en bijdraagt in de realisering van het percentage duurdere woningen.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt voor deze categorie ruimte gereserveerd.

Categorie 2 (Woningbouwplannen voor 3 woningen en meer)

Plannen in deze categorie zijn veelal afkomstig van projectontwikkelaars/bouwbedrijven, al dan niet namens een particulier, toegelaten instellingen of maatschappelijke instellingen. Deze plannen zullen daarom in belangrijke mate moeten voldoen aan het toetsingskader.

Woningdifferentiatie in relatie tot ligging

Voor de beoordeling van de plannen en de bouw in bepaalde gewenste prijsklassen, wordt onderscheid gemaakt naar binnenstedelijke (inbreidings-) locaties en uitleglocaties.

Per type locatie staat aangegeven welk percentage minimaal in een bepaalde prijsklasse moet worden gerealiseerd en welke woonproducten dit zouden moeten zijn (drie sterren heeft de voorkeur ten opzichte van 1 ster). Voor het overige is de betreffende partij vrij om (met inachtneming van tabel 3) zelf te bepalen wat op de betreffende locatie gebouwd zal worden.

Tabel 2 Gewenste differentiatie voor bouwplannen van 3 of meer woningen

Plannen categorie 2		Eengezinswoning	Woningen voor senioren	Appartement /nultreden	Differentiatie
Locatie	Afstand tot voorz.				
Binnenstedelijk	<300 m1	*	***	***	Minimaal 35% goedkoop
	>300 m1	**	**	**	Minimaal 30% goedkoop
Uitleg	<300 m1	***	**	**	Minimaal 30% goedkoop
	>300 m1	***	*	*	Minimaal 25% goedkoop

Bron: gemeente Barneveld, 2015

Voor binnenstedelijke en uitleglocaties wordt voor projecten die binnen een straal van 300 meter van relevante voorzieningen (zoals winkels voor dagelijkse levensbehoeften, zorg- en maatschappelijke

voorzieningen) de inzet van relatief meer betaalbare woningen relevant geacht alsmede de bouw van relatief meer (nultreden)woningen voor ouderen of mensen met een fysieke beperking. Voor uitleglocaties ligt de nadruk meer op de bouw van grondgebonden woningen en kan het percentage goedkoop lager liggen dan in binnenstedelijke locaties.

Woninggrootte in relatie tot prijsklassen en woonvorm

Voor categorie 2 geldt, gerelateerd aan de hoogte van de von-prijs of huurprijs de volgende **minimale** woonoppervlakten (m² gbo, exclusief bergruimte) en minimaal aantal kamers (woonkamer + overige vertrekken).

Tabel 3 Prijs-/kwaliteitsverhouding nieuwbouw in de gemeente Barneveld

Minimaal	Eengezinswoning	Woningen voor senioren	Appartement/nultredenwoning
Goedkoop <€ 170.000 / <€ 710,69	80 m ² gbo 3 kamers	70 m ² gbo 3 kamers	60 m ² gbo 2 kamers
Middelduur € 170-250.000 / € 710,69 tot € 850,-	90 m ² gbo 4 kamers	80 m ² gbo 3 kamers	70 m ² gbo 3 kamers
Duur >€ 250.000 / >€ 850,- huur	100 m ² gbo 4 kamers	90 m ² gbo 3 kamers	80 m ² gbo 3 kamers

*) Voor vertaling van m² gbo naar m² bvo moet bij de eengezinswoningen 10-15% worden opgeteld en bij de overige woningen 20-25%, afhankelijk van het ontwerp van het gebouw
Bron: gemeente Barneveld, 2015

Bij de realisatie van woningen voor senioren/volwassenen met een fysieke beperking staan onderwerpen als toegankelijkheid en doorgankelijkheid van de woning centraal evenals de veiligheid voor de toekomstige bewoners. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, in afstemming met gemeente Barneveld.

Voor het overige zijn wettelijke kaders zoals het meest recente Bouwbesluit leidend. Ten aanzien van het parkeren zal moeten worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Een interesse-/behoeftepeiling onder potentiële huurders en/of kopers of meer uitgebreid marktonderzoek kan tot een gemotiveerde afwijking van de gestelde differentiatie- en kwaliteitscriteria leiden.

3.3 Procedure voor categorie 2 plannen

Benodigde informatie

Om een goede beoordeling van plannen mogelijk te maken moeten de volgende gegevens (digitaal) worden verstrekt:

- een schetsontwerp (inclusief plattegronden en situatieschets)
- aantal woningen
- woningtypologie (grondgebonden/appartementen)
- doelgroepen (senioren, starters, lage en midden inkomensgroepen)
- verdeling huur-/koopwoningen en eventueel toepassing van Verkoop Onder Voorwaarden
- informatie over verkoop- en verhuurprijzen
- informatie over toe- en doorgankelijkheid bij projecten bedoeld voor senioren/volwassenen met een fysieke beperking
- planning start bouw
- overzicht van relevante voorzieningen in de omgeving.

Toetsmoment

Door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling wordt een eerste globale toets (quick scan) uitgevoerd over alle verzoeken om vrijstelling of wijziging van een bestemmingsplan. Dit om een eerste inschatting te kunnen maken over de mogelijke haalbaarheid van het verzoek. Dit wordt in het planatelier (al dan niet in het bijzijn van de verzoekende partij) behandeld. In de daaruit voortvloeiende brief aan verzoeker, waarin de bevindingen van de quick scan worden aangegeven, zullen tevens volkshuisvestelijke aanbevelingen worden meegegeven. Wanneer verzoeker overgaat tot verdere

uitwerking van het plan en een definitief verzoek om medewerking volgt, zal het toetsingskader worden toegepast.

Interessepeiling/marktscan/behoeftepeiling

Als er twijfels zijn over de afzetbaarheid van een plan (bijvoorbeeld met het oog op Faseren en Doseran woningmarkt Barneveld, of de prijs-/kwaliteitsverhouding), zal door het team Wonen een interessepeiling/behoeftepeiling worden geëist. Waar mogelijk zal Plaatselijk Belang daarbij worden ingezet. Deze interessepeiling is wenselijk en verplicht voor de categorie 2 plannen in alle kernen, wanneer ten nadele wordt afgeweken van de percentages goedkoop, zoals die in tabel 2 vermeld staan. De uitkomst van deze peiling kan aanleiding zijn om eventueel gemotiveerd van de inhoudelijke criteria van dit toetsingskader af te wijken.

Realisatie

Wanneer een plan na toetsing voldoet moet vervolgens worden afgewogen wanneer het woningbouwbeleid de uitvoering van het bouwplan toelaat. Dit ook in relatie tot het project Faseren en Doseran woningmarkt Barneveld, waarbij in relatie tot de marktvraag wordt bezien welke marktruimte er is voor nieuwe woningbouwprojecten op het niveau van de afzonderlijke kernen. In het jaarprogramma voor de woningbouw zullen de plannen uit categorie 2 worden opgenomen die het komende jaar uitgevoerd kunnen worden.

In het Meerjaren Woningbouw Programma (MWP) 2011-2020 zijn de plannen met minimaal 10 woningen expliciet opgenomen die in genoemde periode worden uitgevoerd.

Hardheidsclausule

Naast volkshuisvestelijke aspecten kunnen er andere zwaarwegende belangen zijn die een woningbouwontwikkeling op een bepaalde locatie wenselijk of noodzakelijk maken. Om te voorkomen dat bijgaand toetsingskader wenselijke of noodzakelijke ontwikkelingen onnodig frustrant kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van het gestelde kader, waarbij ook de uitkomsten van een interesse-/behoeftepeiling van betekenis kunnen zijn.

3.4 Overige aandachtspunten

Waarborgen gemaakte afspraken

Daar waar mogelijk zullen gemaakte afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma in de vorm van projectrealisatieovereenkomsten of in de vorm van andere overeenkomsten (zoals een exploitatieovereenkomst) worden vastgelegd.

Geldigheidstermijn toezegging: twee jaar

De toezegging om medewerking te verlenen aan plannen uit categorie 2 en 3 zal tot 2 jaar geldig zijn na de datum waarop er sprake is van een goedgekeurd definitief ontwerp en in een brief deze toezegging wordt medegedeeld en er medewerking wordt toegezegd aan de r.o.-procedures die doorlopen moeten worden. Op deze wijze zal de daadwerkelijke uitvoering van de plannen zoveel mogelijk worden gewaarborgd. Wanneer na een termijn van 2 jaar er nog geen activiteiten met betrekking tot een eventuele bestemmingsplanprocedure en/of start bouw zijn ondernomen en rekening houdend met eventuele beroepsprocedures zal voor realisatie van het bouwplan een nieuw verzoek ingediend moeten worden. Een nieuwe toetsing aan het dan geldende woonbeleid en het toetsingskader van dat moment zal dan plaatsvinden.

Specifieke woonvormen

Aan woningen of wooneenheden in specifieke instellingen, waaronder verpleeghuizen of beschermde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking (VG) of geestelijke aandoening (GGZ), worden vaak speciale eisen gesteld ten aanzien van tal van aspecten. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de bouwkosten van dergelijke bouwplannen. Mede hierom is het toetsingskader niet van toepassing op bouwplannen voor deze specifieke woonvormen. Vastgoedinitiatieven op het gebied van wonen en zorg (zoals de voormalige verzorgingshuizen en woonzorgcentra) zullen wel worden beoordeeld op de aanpasbaarheid/ombouwbaarheid tot bijvoorbeeld zelfstandige appartementen of beneden- en bovenwoningen. Daarnaast wordt er gekeken naar de marktruimte voor deze initiatieven in relatie tot de extramuralisering van wonen en zorg en de afspraken daaromtrent met zorgkantoren.

Tijdelijke verhuur op basis van Leegstandswet

Voor tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet gelden de bepalingen in het bestemmingsplan alsmede de bepalingen van het meest recente Bouwbesluit 2012 en worden er geen aanvullende kwaliteitseisen gesteld.

4. Toetsingskader woningsplitsing of omzetting

De voorwaarden voor wat betreft de veranderingen in de bestaande woningvoorraad (splitsing) of omzetting van overig vastgoed (zoals kantoor- of bedrijfsruimten) naar wonen, worden geregeld in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is de actuele wet- en regelgeving leidend van wat mogelijk is.

4.1 Toepassing woningsplitsing of omzetting

In principe is woningsplitsing niet toegestaan voor woningen met een WOZ-waarde tot € 220.000,-. Enerzijds omdat dit ook de prijsgrens voor woningen met een eventuele starterslening gaat en het niet wenselijk is dat deze woningen worden gesplitst. Daarnaast is het segment tot € 220.000 voor lage en middeninkomens in Barneveld, gezien de schaarste ervan, relevant om in stand te houden en zijn de woningkenmerken van deze woningen (oppervlaktematen, bouwvorm) meestal minder geschikt voor splitsing.

Het toetsingskader geldt voor:

- opdeling van een bestaande zelfstandige woning in meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden
- verbouw van een kantoor- of bedrijfspand tot meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden.

Voor woningsplitsing of omzetting tot (on)zelfstandige wooneenheden worden de volgende minimale grootten gewenst:

- **zelfstandige** wooneenheden: minimaal 35 m² gbo;
- **onzelfstandige** wooneenheden: minimaal 18 m² gbo.

Genoemde oppervlaktematen zijn **exclusief** de algemene (verkeers)ruimten in het gebouw of pand.

De minimaal gewenste oppervlaktematen voor de gesplitste **zelfstandige** wooneenheden liggen lager dan voor zelfstandige woningen in nieuwbouwprojecten, aangezien deze wooneenheden vooral ook bedoeld zijn als goedkope huisvesting voor studenten, starters op de woningmarkt, specifieke doelgroepen en dergelijke, veelal 1- en 2-persoons huishoudens.

Overige eisen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden en kamers

Voor wat betreft de voorzieningen bij zelfstandige wooneenheden, zoals sanitair, keuken en bergruimte en het aantal bewoners per eenheid moet worden voldaan aan het gestelde in het meest recente Bouwbesluit. Daarnaast moet er worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.2 Doelgroepen

Met de mogelijkheid om woningen en/of kantoren/bedrijfspanden om te zetten naar zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden wil de gemeente Barneveld vooral meer betaalbaar woningaanbod creëren voor met name jongeren/starters alsmede specifieke doelgroepen (waaronder statushouders) op de woningmarkt.

4.3 Kwaliteitscriteria en noodzaak omgevingsvergunning

Voor plannen waarbij sprake is van splitsing in 1 tot en met 3 wooneenheden, gaan de extra eisen met betrekking tot (brand)veiligheid in het Bouwbesluit minder ver dan wanneer het om meer wooneenheden gaat.

Voor woningsplitsing of omzetting is een omgevingsvergunning nodig. De plannen zullen moeten voldoen aan de gestelde minimale oppervlaktematen.

4.4 Procedure voor woningsplitsing/omzetting

Benodigde informatie

Om een goede beoordeling van plannen mogelijk te maken moeten de volgende gegevens (digitaal) worden verstrekt:

- een schetsontwerp (inclusief plattegronden en situatieschets)
- aantal kamers/wooneenheden
- woningtypologie (kamers/zelfstandige wooneenheid)
- doelgroepen (jongeren, arbeidsmigranten)
- verdeling huur-/koopwoningen
- informatie over verkoop- en verhuurprijzen
- planning start (ver)bouw

Toetsmoment

Door de afdeling Ruimte wordt een eerste globale toets (quick scan) uitgevoerd over alle verzoeken om vrijstelling of wijziging van een bestemmingsplan. Dit om een eerste inschatting te kunnen maken over de mogelijke haalbaarheid van het verzoek. In de brief aan verzoeker waarin de bevindingen van de quick scan worden aangegeven zullen tevens volkshuisvestelijke aanbevelingen worden meegegeven. Wanneer verzoeker overgaat tot verdere uitwerking van zijn plan en een definitief verzoek om medewerking volgt zal het toetsingskader worden toegepast.

Hardheidsclausule

Naast volkshuisvestelijke aspecten kunnen er andere zwaarwegende belangen zijn die een woningbouwontwikkeling op een bepaalde locatie wenselijk of noodzakelijk maken. Om te voorkomen dat bijgaand toetsingskader wenselijke of noodzakelijke ontwikkelingen onnodig frustreert kan het college van B&W gemotiveerd af wijken van het gestelde kader.

Geldigheidstermijn toezegging: twee jaar

De toezegging om medewerking te verlenen aan plannen uit categorie 1 en 2 zal tot **2** jaar geldig zijn na de datum van de brief waarin deze toezegging wordt medegedeeld, gebaseerd op een goedgekeurd definitief ontwerp. Op deze wijze zal de daadwerkelijke uitvoering van de plannen zoveel mogelijk worden gewaarborgd. Wanneer eerder genoemde termijn van 2 jaar wordt overschreden zal voor realisatie van het bouwplan een nieuw verzoek ingediend moeten worden. Een nieuwe toetsing aan het dan geldende woonbeleid en het toetsingskader van dat moment zal dan plaatsvinden.

Ruimtelijke Ontwikkeling, team Ruimte, februari 2015