

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Beleidsregel aanvullende beoordelingscriteria woningbouw Bernheze		
Portefeuillehouder:	Wethouder Daandels	Openbaar:	Ja

1. Aanleiding

Bernheze loopt goed op koers met de woningbouwplanning. Op 16 december 2021 is de woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie is per kern een kwantitatief woningbouwprogramma vastgesteld. Het is de bedoeling in de periode tot 2026 in totaal 1160 woningen te bouwen. Om daar uit te komen, hanteert de gemeente Bernheze een overcapaciteit van 30% (1508 woningen) die in de periode tot en met 2026 worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Hierbij zijn plannen die bestaan uit minder dan vier woningen niet meegerekend. Deze "overcapaciteit" wordt noodzakelijk geacht om uitval van woningbouwplannen op te vangen en er zeker van te zijn dat het aantal van 1160 woningen wordt behaald. Omdat deze planning vol raakt, willen we zorgen dat de 'beste' plannen eerst doorgang vinden.

Op het moment van het vaststellen van deze beleidsregel (september 2022) zijn er reeds voor 1301 woningen harde en medium-harde plannen. Dit betreft plannen waarvoor een positief principebesluit is genomen (en dus voldoen aan de eisen geformuleerd in de woonvisie), of locaties waarvoor een wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Verder liggen er op het moment van schrijven principeverzoeken ter beoordeling bij de gemeente voor in totaal ongeveer 540 woningen. Als alle principeverzoeken worden gehonoreerd ontstaat er een overschrijding van circa 340 woningen ten opzichte van de aantallen zoals genoemd in de woonvisie. Daarom stellen wij aanvullende criteria vast waarmee we prioriteiten kunnen stellen in het 'overaanbod' aan plannen ten opzichte van de plancapaciteit begroot in de Woonvisie 2022-2026.

2. Ruime overschrijding woningbouwprogramma niet wenselijk

Een woningbouwplanning die het woningbouwprogramma ruimschoots overschrijdt is, om verschillende redenen, niet wenselijk.

De huidige ambities van de woonvisie, mede in termen van aantallen, zijn begroot op een ambtelijke capaciteit van 8,55 fte. Met het raadsbesluit van 16 december 2021 is besloten dat, om de ambities van de woonvisie waar te maken, de structurele personele inzet verhoogd wordt met 2,4 fte. Dit is gebaseerd op onder andere de aantallen genoemd in het woningbouwprogramma behorende bij de woonvisie. De huidige capaciteit is ontoereikend om meer plannen op zorgvuldige wijze te behandelen.

Wanneer er meer woningen worden gerealiseerd, zal dit ook organisatorische consequenties hebben. Er zal regie moeten worden gevoerd op de realisatie van de woningbouwopgave, intensivering van het overleg met initiatiefnemers, inpassing van inbreidingslocaties, vernieuwende instrumenten en experimenten en toenemende complexiteit. Als het woningbouwprogramma aanzienlijk wordt verruimd, zal dit dus meer personele capaciteit vergen.

Verder zijn de genoemde aantallen in het woningbouwprogramma zorgvuldig afgestemd op de toekomstige ontwikkeling van de woonbehoefte in de gemeente Bernheze en die van de regio. Als dit programma ruimschoots wordt overschreden is er een risico dat het aanbod niet "matcht" met de (toekomstige) en lokale vraag. Dit kan mogelijk leiden tot leegstand of het veroorzaken van overmatige regionale migratie.

Tot slot kan de gemeente door het middel van aanvullende criteria **beter prioriteren** op de kwalitatieve uitgangspunten in de Woonvisie en ruimtelijke kwaliteitswinst van woningbouwinitiatieven. De nog beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma kan hierdoor worden benut door woningbouwplannen met bijzondere kwaliteiten.

In het volgende onderdeel wordt er toegelicht wat de gemeente verstaat onder woningbouw met bijzondere ruimtelijke kwaliteiten.

3. Aanvullende beoordelingscriteria

Er is in ieder geval sprake van woningbouw met bijzondere kwaliteiten, wanneer het gaat om:

1. Een bijzondere ruimtelijke ontwikkeling. Dit betreft woningbouwinitiatieven die direct of indirect gepaard gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit kan betrekking hebben op:
 - a. Woningbouw die gepaard gaat met planologische kwaliteitswinst (bijvoorbeeld: sannen (agrarische) bedrijfsbestemming) en/of ruimtelijke kwaliteitswinst (bijvoorbeeld: slopen ongewenste gebouwen);
 - b. Woningbouw in bestaande bebouwing;
 - c. Woningbouw gerelateerd aan de instandhouding van cultuurhistorische waarden. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw in kerken of monumenten;
 - d. Een solitaire ruimte-voor-ruimte woning mits de benodigde bouwtitel direct gerelateerd is aan een kwaliteitsverbetering in het buitengebied binnen de gemeente Bernheze of is aangekocht via de ontwikkelmaatschappij (conform de beleidsregel ruimte-voor-ruimte gemeente Bernheze).
2. Initiatieven volledig gericht op sociale woningbouw. De opgave voor sociale huurwoningen ligt met name in de grotere kernen Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Vanuit het Rijk ligt de opdracht dat de voorraad sociale huurwoningen binnen 5 jaar 30% bedragen, terwijl onze ambitie in de woonvisie (minimaal) 25% bedraagt. Daarom moeten we hierop intensiveren.
3. Woningbouw volledig gericht op alternatieve/tijdelijke woonvormen. Onder alternatieve woonvormen worden volgens onze Woonvisie verstaan: tiny houses, modulaire woningen en flexwoningen.

Hierbij geldt aanvullend:

4. Inbreidings- en transformatielocaties gaan voor uitbreidingslocaties.
5. Woningbouw in kernen Loosbroek en Heesch gaan voor gelijksoortige woningbouw in de kernen Vorstenbosch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode.
6. Bouwen op gemeentegrond is een pré.

Zuivere zorgwoningen (zorgwoningen die onder een maatschappelijke bestemming vallen) vallen niet onder deze beleidsregel. Deze behoefte wordt in de woon-zorganalyse en het Lokaal Actieplan Wonen-Zorg uitgewerkt en is vastgesteld in de Woonvisie 2022-2026.

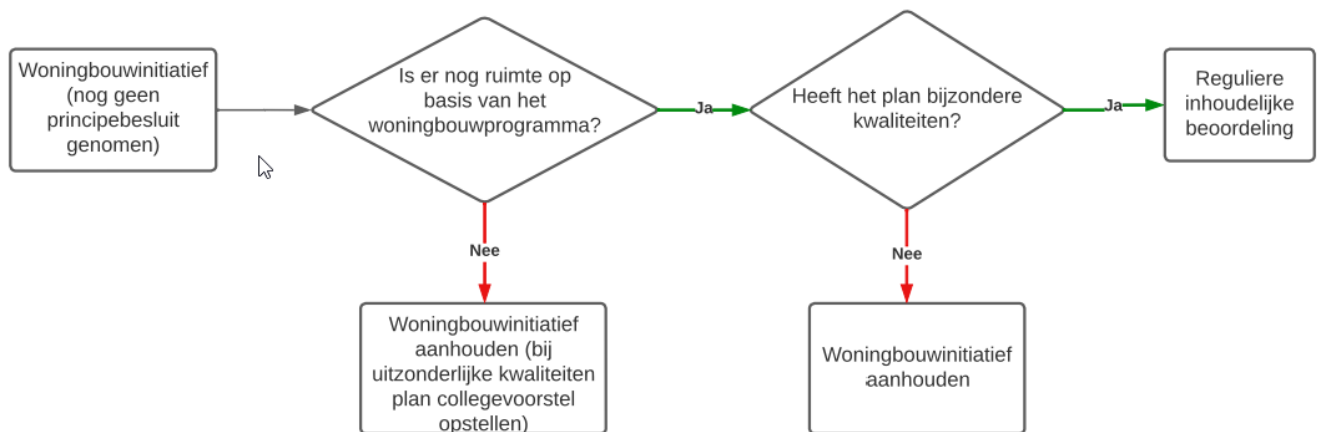
4. Werkwijze

Alle woningbouwinitiatieven waar nog geen principebesluit voor is genomen (dus ook alle kleinschalige plannen) worden beoordeeld op basis van de aanvullende beoordelingscriteria zoals omschreven in de vorige paragraaf (zuivere zorgwoningen – woningen die onder maatschappelijke bestemming passen vallen niet onder deze beleidsregel). We hanteren bij het beoordelen van deze criteria het maatwerkprincipe.

Allereerst wordt gekeken of er nog ruimte is op basis van het (verruimde) woningbouwprogramma. Indien er nog ruimte is zal het plan worden beoordeeld op basis van de bovenstaande

beoordelingscriteria. Pas wanneer het plan tijdens ons afwegingsmoment (eenmaal per half jaar) op basis van deze criteria als kwalitatief bijzonder plan kan worden gezien wordt het plan verder inhoudelijk worden opgepakt en kan er een positief besluit uit voortkomen. Het afwegingsmoment vindt in principe éénmaal per halfjaar plaats.

Alle woningbouwinitiatieven zonder bijzondere kwaliteiten zullen worden aangehouden, totdat meer capaciteit vrijkomt (bijvoorbeeld als gevolg van de Woondeal). Het college van B&W heeft de mogelijkheid om middels een collegebesluit voor uitzonderlijke woningbouwinitiatieven een uitzondering te maken van deze werkwijze middels zijn hardheidsclausule. De werkwijze is schematisch weergegeven in onderstaand stroomschema.



Figuur 1: Stroomschema kwalitatief afwegingskader

Op basis van een eerste analyse van de openstaande principeverzoeken blijkt dat medewerking aan alle plannen met bijzondere kwaliteiten zou leiden tot een beperkte overschrijding van het woningbouwprogramma (inclusief 30% overcapaciteit). Deze beperkte overschrijding wordt voorstelbaar en werkbaar geacht.