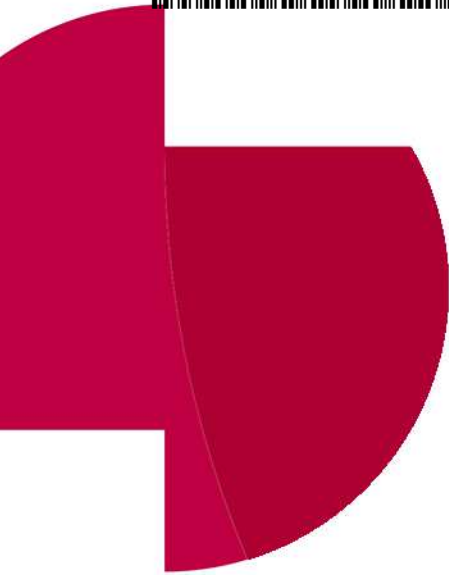


019.001603



Afwegingskader Woningbouw

Gemeente Súdwest-Fryslân

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Súdwest-Fryslân op 26 maart 2019

Opgesteld door:
Team Ontwikkelen
S.K. Brandsma, (Beleids-)adviseur Wonen

In samenwerking met:
Companen - Advies voor Woningmarkt en Leefomgeving

Beheertabel

Beheerder document	S.K. Brandsma
Opsteldatum	Maart 2019

vaststelling door	College B&W
Revisiedatum	September 2019
Revisie vaststellen door	College B&W
Datum vaststellen revisie	15 oktober 2019

Datum wijziging	Wijziging	Reden
September 2019	Tekst hoofdstuk 13 is aangepast	Mogelijkheden deprogrammering meer SMART geformuleerd.

1 Inleiding

De gemeente Súdwest-Fryslân wil regie voeren op de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de verschillende delen van de gemeente. Daartoe heeft de gemeente in 2018 een woononderzoek laten uitvoeren. Bovendien werken wij een ambitie wonen uit.

Sluitstuk hierin is een programmeringsmethodiek, een aanpak waarmee de gemeente actief regie voert op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Met deze programmeringsmethodiek wil de gemeente komen tot een afwegingskader gericht op de kwalitatief gewenste ontwikkeling van de woningmarkt. Wij willen hiermee primair sturing geven aan gewenste ontwikkelingen en secundair ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

1. Programmeringsmethodiek

Dit afwegingskader is bedoeld om de juiste plannen op de juiste plek op het juiste moment te realiseren. Het voorziet in een afweging van verschillende kwaliteiten. Dit biedt de ontwikkelende partijen houvast in de aspecten die de gemeente belangrijk vindt. De ontwikkelende partij kan daarmee haar plan inrichten naar deze kwaliteiten.

Daarnaast voorziet het afwegingskader in een methodiek om plannen wel / niet in behandeling te nemen, of bij te stellen. De methodiek is gericht op het stimuleren van een voortvarende ontwikkeling van gewenste plannen op korte termijn, en voldoende kwalitatief passende plannen die op langere termijn ontwikkeld kunnen worden. Daarmee biedt het afwegingskader ook een stevige basis voor onderbouwingen ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2. Werkwijze

De gemeente toetst nieuwe initiatieven aan de hand van de beslisboom op de volgende pagina. Deze beslisboom is in het vervolg van dit document verder uitgewerkt (definitie van kwaliteitscriteria).

Plannen die op alle aspecten voldoen kan de gemeente versneld in procedure nemen, gericht op de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment. Plannen die grotendeels voldoen weegt de gemeente af tegen andere plannen. Op basis van kwaliteiten stelt de gemeente jaarlijks een prioriteitstelling vast van plannen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen.

De gemeente gaat uit van principes van adaptief programmeren. Dit betekent dat plannen gerealiseerd moeten worden als de vraag actueel is. Daarom gaan we als gemeente uit van kleine afgeronde plannen met een korte doorlooptijd. We gaan uit van realisatie van deze plannen binnen drie jaar. Na drie jaar heroverweegt de gemeente het plan.

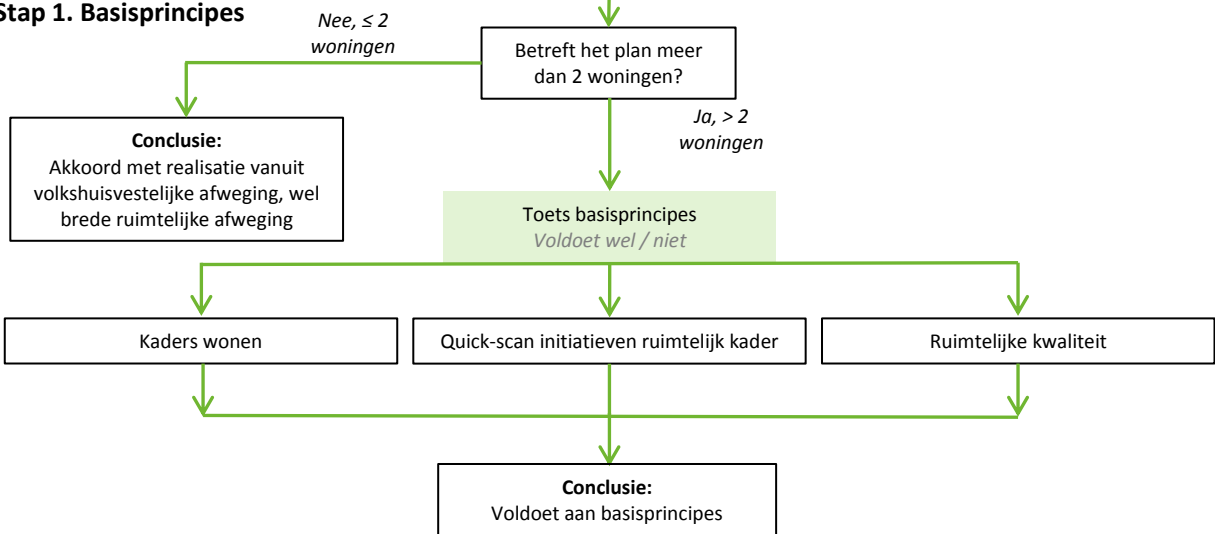
Het afwegingskader passen we toe op plannen van meer dan 2 woningen. Deze grens houden we aan om aan te sluiten bij het uitgangspunt van de raad dat zij bij locaties van minder dan drie woningen geen actieve betrokkenheid hoeven. Bovendien past deze grens bij het schaalniveau van de ontwikkelingen in de vele kleine kernen binnen de gemeente, waar de gemeente ook regie wil voeren op de gewenste kwalitatieve woningbouw.

NB: het gaat hier om de afweging van woningbouwplannen op de woonambities van de gemeente. Daarnaast doet de gemeente een stedenbouwkundige afweging, welstandstoets en een nadere afweging/ afspraken over exploitatie en haalbaarheid.

In uitzonderlijke situaties bij een groot maatschappelijk belang kan het college ervoor kiezen af te wijken van dit afwegingskader..

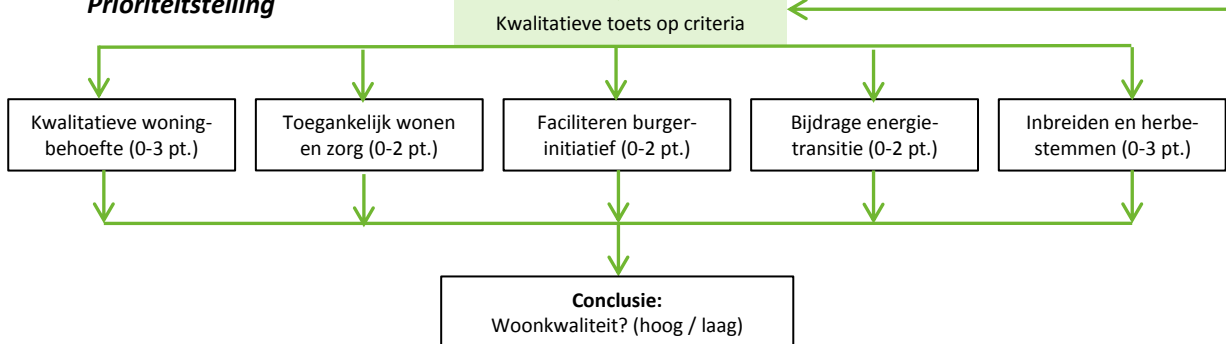
Toetsing nieuwe woningbouwplannen / Planstatus: principeverzoek

Stap 1. Basisprincipes

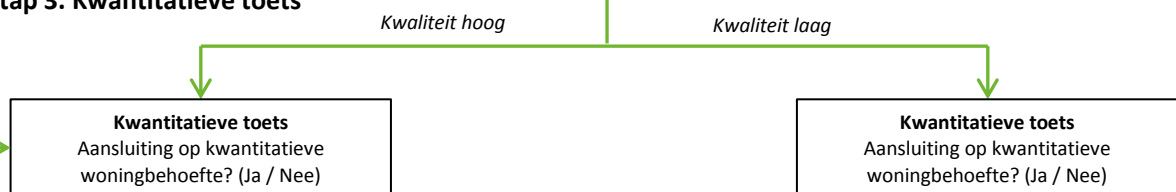


Stap 2. Kwalitatieve toets

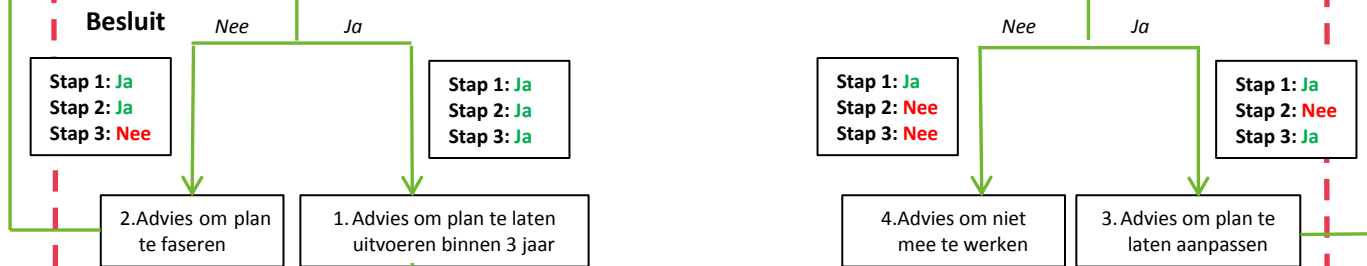
Prioriteitstelling



Stap 3. Kwantitatieve toets

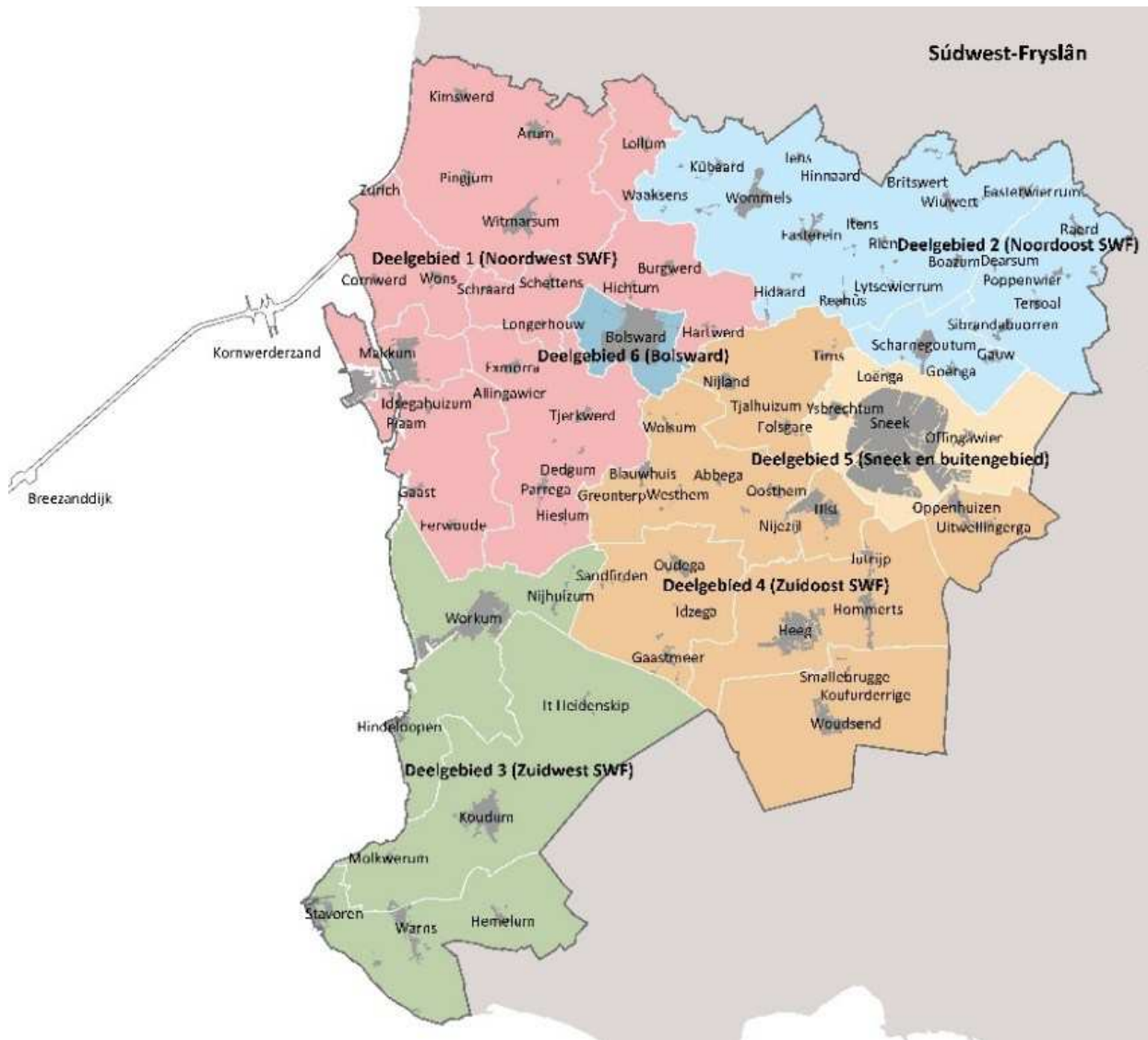


Besluit



Toetsmoment (na 2 jaar): plan gerealiseerd? (Ja / Nee)





3. Basisprincipes

De basisprincipes geven een strategisch kwaliteitsoordeel. Doel is om alleen de plannen die goed aansluiten bij de ambities van de gemeente door te laten gaan. Daarvoor wordt een pre-scan uitgevoerd vanuit het Regieteam Wonen in samenwerking met een afgevaardigde van het team Ruimtelijke kwaliteit (landschap, stedenbouw, erfgoed) en bijvoorbeeld een afgevaardigde van het Programma duurzame ontwikkeling. De toets aan de basisprincipes leidt tot een negatief of positief oordeel over het plan.

De toets wordt gedaan op basis van de richtingen uit de Kaders Wonen (ambitiedocument), quick-scan initiatieven (planologische kaders), en ruimtelijke kaders. Een plan zal op al deze onderwerpen een positief advies moeten krijgen.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven. Zij zal deze toets ook gebruiken om met de initiatiefnemer mee te denken om een kwalitatief passend plan te realiseren.

3.1 Kaders wonen

4. Geeft het plan invulling aan de volgende uitgangspunten?

Vanuit het Woonplan / Ambitiedocument SWF 2019 geeft de gemeente richting aan voor het wonen. De basis hiervoor liggen in de woonvisie. Plannen moeten vanuit dit Woonplan voldoen aan de volgende uitgangspunten.

- Zuinig ruimtegebruik,
- Herbestemmen en transformatie gaat voor nieuwbouw,
- Inbreiding gaat voor uitbreiding,
- De gemeente is geen uniforme woningmarkt,
- In alle kernen blijft woningbouw mogelijk, we ondersteunen plaatselijke initiatieven. Dan gaat het om initiatieven die aansluiten bij de schaal van het dorp.
- Toevoeging van woningen moet een maatschappelijke meerwaarde hebben. Immers, het kan vanuit sociaal beleid wenselijk zijn een plan in ontwikkeling te nemen, gericht op het oplossen van een concreet maatschappelijk vraagstuk.

Richting woningbouwaantallen per kern volgens de formule: $\text{planningsruimte} * A / B$ ($A = \text{aantal inwoners in de kern}$, $B = \text{aantal inwoners in het district}$)

Deze uitgangspunten komen tot uitdrukking in de volgende vierdeling van kernen:

1. In kleine kernen: ruimte voor toevoeging van woningen op kleine schaal, door middel van herbestemmen en inbreiding. Herbestemmen gaat nadrukkelijk boven nieuwbouw.
2. In de middelgrote kernen: ruimte bieden voor toevoeging van woningen op kleine schaal, door middel van herbestemmen en inbreiding. Uitleg is alleen mogelijk voor woonfuncties met een maatschappelijke meerwaarde én wanneer hiervoor geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn.

Definitie categorieën kernen*:

1. Kleine kernen (tot circa 500 inwoners),
2. Middelgrote kernen (circa 500 tot 1500 inwoners),
3. Grote kernen (meer dan circa 1500 inwoners),
4. Bolsward, Sneek.

*Het inwoneraantal is een richtlijn, en wordt op deze wijze ook toegepast. Daarnaast wordt ook gekeken naar de aard en het voorzieningenniveau van een kern.

3. In de grote kernen ruimte voor binnenstedelijke ontwikkelingen gericht op de lokale woningvraag. Transformatie van beeldbepalende gebouwen of inbreidingslocaties hebben prioriteit. Woningbouw op een uitbreidingslocatie is onder voorwaarden mogelijk.
4. Sneek en Bolsward: dit zijn groeikernen waar transformatie/herbestemmen en nieuwbouw op inbreidingslocaties mogelijk is. Om in de behoefte te voorzien, is in Sneek en Bolsward ook ruimte voor projectmatige nieuwbouw (uitbreiding). Ruimte voor alternatieve woonvormen als knarrenhofje, eco-wijk of tijdelijke woonconcepten (bijvoorbeeld Tiny Houses).

4.1 Quick-scan initiatieven ruimtelijk kader

De quickscan RO is een planologische toets, bedoeld om de ruimtelijke belemmeringen in beeld te brengen. Dan gaat het om een toets aan gemeentelijke en provinciale planologische kaders (zoals de Verordening Romte). De volgende elementen worden beoordeeld: water, archeologie, flora, fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieueffecten, parkeren, bodem. Als belemmeringen rond deze aspecten groot zijn, kan dat een reden zijn om op voorhand niet mee te werken. De toets kent de volgende mogelijke uitkomsten:

- Plangebied bevat teveel ruimtelijke beperkingen om plan mogelijk te maken, en wordt verder niet in behandeling genomen.
- Plangebied bevat geen tot weinig ruimtelijke beperkingen (die op voorhand te voorzien zijn), of er wordt aantal zaken meegegeven waar in verdere planvorming rekening mee moet worden gehouden.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Plannen worden in deze basistoets globaal beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde, erfgoedwaarde, toekomstwaarde). De beoordeling wordt gedaan door het team ruimtelijke kwaliteit en komt hierbij tot de volgende beoordeling:

- Plan voldoet in zeer grote mate aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit **en** voldoet aan principes van 'gezonde leefomgeving'. Dit plan kan vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit in behandeling worden genomen.
- Plan voldoet in beperkte mate aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, maar heeft potentie. Dit plan vereist een meerwaardebeoordeling en kan in behandeling worden genomen op voorwaarde van aanpassingen.
- Het plan draagt niet of nauwelijks bij aan ruimtelijke kwaliteit of heeft een negatief effect en wordt verder niet in behandeling genomen.

Een **gezonde leefomgeving** is een omgeving die rijk is aan schone lucht en natuur, maar die tegelijkertijd ook uitdagend is voor gezonde keuzes en ook voorziet in een kwalitatieve en toegankelijke infrastructuur (voor werk, winkels, onderwijs, dienstverlening, gezondheidszorg, openbaar vervoer, etc.). De aanwezigheid van zorgvoorzieningen, maar ook aan een prettig ingerichte leefomgeving en ruim voldoende mogelijkheden om te bewegen, sporten en spelen.

5. Kwalitatieve toets volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria

Initiatieven die voldoen aan de basisprincipes worden door het regieteam wonen beoordeeld aan de hand van verschillende kwaliteitscriteria. Deze beoordeling wordt jaarlijks ook gedaan op alle plannen in de pijplijn om te bepalen welke plannen met prioriteit uitgevoerd moeten worden, en waar planologische medewerking aan de orde is. De prioriteitstelling vindt plaats op verschillende kwaliteitsaspecten van plannen. De gemeente geeft daarbij een score aan verschillende kwaliteitsaspecten, waarmee zij ook haar prioriteiten nader bepaald. Deze scores kan de gemeente op basis van (nieuw) beleid nader definiëren. De beoordeling vindt plaats op de volgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte
- Toegankelijk wonen en zorg
- Faciliteren burgerinitiatief
- Bijdrage energietransitie
- Inbreiden en herbestemmen.

N.B. middels een parallelle toetsing ruimtelijke kwaliteit worden ruimtelijke aspecten mede in ogenschouw genomen.

6. Kwalitatieve woningbehoefte

Past het voorgenomen programma binnen de categorieën waar op grond van het woningbehoefteonderzoek zich tekorten voordoen?

De gemeente wil plannen stimuleren op plekken en in segmenten waar aangetoonde behoefte is:

- A.** In **grote** kernen (categorie 3 en 4): Voorziet het plan in de behoefte aan sociale woningbouw en middenhuur? Op basis van de planmonitor brengt de gemeente jaarlijks in beeld hoeveel nieuwbouw in het sociale segment / middenhuur aanvullend nog gewenst zijn.

	Passend aandeel sociale huur (bij voorkeur tot aftoppingsgrenzen)		Passend aandeel middenhuur (€ 720 - € 900)	
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	min. 20%	35-55 woningen		
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	min. 10%	15-25 woningen		
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)				
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	min. 25%	40-70 woningen		
Deelgebied 5 (Sneek)	min. 30%	210-240 woningen	min. 10%	70-80 woningen
Deelgebied 6 (Bolsward)	min. 30%	80-105 woningen	min. 10%	25-35 woningen

- B.** In **grote en kleine** kernen (categorie 1 t/m 4): *gevarieerd* programma in de koop, met variatie in rijwoningen tot € 250.000, luxere koopwoningen vanaf € 250.000 en koopappartementen.

- C.** In **grote en kleine** kernen (categorie 1 t/m 4): plannen waar een grote (aantoonbare) lokale vraag naar is met een andere invulling qua woonvorm, waar in de bestaande voorraad nog niet wordt voorzien. De bewijslast voor de lokale vraag ligt bij de ontwikkelende partij.

Score: Plannen die voldoen aan A of B krijgen **3 punten**, plannen die voldoen aan C krijgen **1 punt** (maximaal 3 punten te behalen op dit criterium).

7. Toegankelijk wonen en zorg

Is sprake van toegankelijk wonen / wonen en zorg op daarvoor geschikte plekken?

Inspelend op de vergrijzingsgolf, geven we prioriteit aan de bouw van nieuwe woonzorglocaties en levensloopbestendige woningen, bij voorkeur op centrumlocaties in grote kernen (categorie 3 en 4). Daarbij wegen we de volgende kwaliteiten:

- Het plan voorziet in levensloopgeschikte woningen waarin zorg kan worden ontvangen
- (Zorg)voorzieningen zijn op loopafstand
- In **grote** kernen (categorie 3 en 4): Het plan betreft een beschutte / veilig omgeving met mogelijkheid van ontmoeting en zorg in de directe nabijheid van de locatie.
- Het plan voorziet in een vorm van zelfstandig wonen specifiek gericht op bijzondere doelgroepen, zoals mensen met dementie, met verstandelijke beperking, GGZ (uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang), of uitstroom jeugdzorg.

Score: Indien aan 2 van de genoemde aspecten wordt voldaan krijgt een plan **1 punt**, bij 3 of meer aspecten krijgt een plan **2 punten**.

8. Faciliteren burgerinitiatief

Heeft het plan haar oorsprong in een initiatief vanuit inwoners?

De gemeente hecht veel waarde aan het initiatief vanuit inwoners. In het ambitiesdocument is aangegeven dat we plaatselijke initiatieven ondersteunen. Plannen die geïnitieerd zijn door bewoners van de eigen plaats krijgen dan ook extra prioriteit, mits bij het plan een vorm van professionele begeleiding is geregeld.

Score: Plannen die hieraan voldoen krijgen **2 punten**.

9. Bijdrage energietransitie

Draagt het plan op een bijzondere manier bij aan verduurzaming?

Bij nieuwbouw en herbesteding toetsen we het plan op technische en energetische gronden aan de hand van de volgende normen:

- Plan scoort een GPR-score (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) van 7 of hoger (zie menukaart duurzaam bouwen volgens GPR en eisen)
- De gerealiseerde woningen zijn energieneutraal of NOM (Nul op de Meter).
- Er wordt circulair gebouwd of bestaand vastgoed wordt hergebruikt (meetmethode op een later moment vaststellen)

Score: Indien aan 2 van de genoemde aspecten wordt voldaan krijgt een plan **1 punt**, bij 3 aspecten krijgt een plan **2 punten**.

10. Inbreiden en herbesteden

Gaat het plan uit van zuinig ruimtegebruik en benutten van beschikbare locaties binnen de kern?

Inbreiden en herbesteden zijn onderdeel van de basisprincipes en worden bij verschillende kernen ook verschillend beoordeeld. Bij kleine kernen en middelgrote kernen (categorieën 1 en 2) geldt nadrukkelijk dat herbesteden boven nieuwbouw gaat. Prioriteit voor inbreiding of herbesteding is

dan ook niet aan de orde. Bij de grote kernen (categorie 3) en Bolsward en Sneek (categorie 4) is uitbreiding wel mogelijk, maar verdient dit minder prioriteit dan inbreiding of herbestemming. Daarom geven we bij deze kernen aan inbreiding of herbestemming extra prioriteit:

- In **grote** kernen (categorie 3) geven we prioriteit aan plannen die uitgaan van herbestemmen of inbreiding. Woningbouw op uitbreidingslocaties is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk.
- In **Bolsward en Sneek** (categorie 4) geven we prioriteit aan plannen die uitgaan van herbestemmen of inbreiding. Woningbouw op uitbreidingslocaties blijft hier mogelijk als het woonproduct elders in de stad niet gerealiseerd kan worden.

Score: Indien in grote kernen of Bolsward / Sneek sprake is van inbreiding, transformatie of herbestemming krijgt een plan **3 punten**.

11. Finale kwalitatieve beoordeling

De toetsing voor grote en kleine kernen verschilt, omdat een aantal criteria alleen bij de grote kernen onderscheidend zijn. Hierdoor is medewerking in alle kernen in beginsel in gelijke mate mogelijk. Hierbij is ter illustratie een aantal punten benoemd. De exacte grenswaarden worden jaarlijks bepaald, zodat een goed evenwicht gevonden kan worden tussen voldoende meewerking / ontwikkeling en voldoende kwaliteit:

- **Bij grote kernen en Bolsward of Sneek (categoriën):** op basis van de puntentoekenning kan een plan in de grote kernen, Bolsward of Sneek (categoriën 3 en 4) in totaliteit maximaal 12 punten behalen. Wij typeren in deze kernen een plan als 'hoog' bij een score van 8 punten of meer. Bij deze grenswaarde beschouwen we plannen van t/m 7 punten als 'laag'.
- **Bij kleine en middelgrote kernen (categoriën 1 en 2):** op basis van de puntentoekenning kan een plan in de kleine of middelgrote kernen (categoriën 1 en 2) in totaliteit maximaal 9 punten behalen. Wij typeren in deze kernen een plan als 'hoog' bij een score van 5 punten of meer. Bij deze grenswaarde beschouwen we plannen van t/m 4 punten als 'laag'.

Zie voor nadere toelichting op de toepassing van deze beoordeling hoofdstuk 5.

Parallel toetsing ruimtelijke kwaliteit

In aanvulling op de globale toets ruimtelijke kwaliteit bij de basisprincipes, doet het team ruimtelijke kwaliteit een verdiepende toets. Deze verdiepende toetsing volgt op toepassing van het doorlopen van dit afwegingskader. Hierin worden plannen beoordeeld op meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde, erfgoedwaarde, toekomstwaarde) van de omgeving. De beoordeling wordt gedaan door het team ruimtelijke kwaliteit. Zij beoordelen of met het plan voldoende ruimtelijke meerwaarde geeft of kan geven. Bij interpretatie van het begrip ruimtelijke kwaliteit zijn er drie gradaties:

- Smal: visuele beleving en beeldkwaliteit
- Breed: de beleving van de fysieke omgeving als geheel (ruimtelijke synthese in een gebied)
- Integraal: als uiting van duurzame ontwikkeling, waarbij alle leefomgevingsaspecten centraal staan (dus incl. economie, veiligheid, gezondheid etc.) en het zo integraal mogelijk adviseren over kwaliteit (het gaat niet alleen om beeldkwaliteit of de inpassing, maar juist om te integratie van aspecten).

Als het gaat om meerwaarde wordt uitgegaan van de brede en integrale benadering dus o.a. inclusief de meerwaarde voor een 'gezonde leefomgeving'.

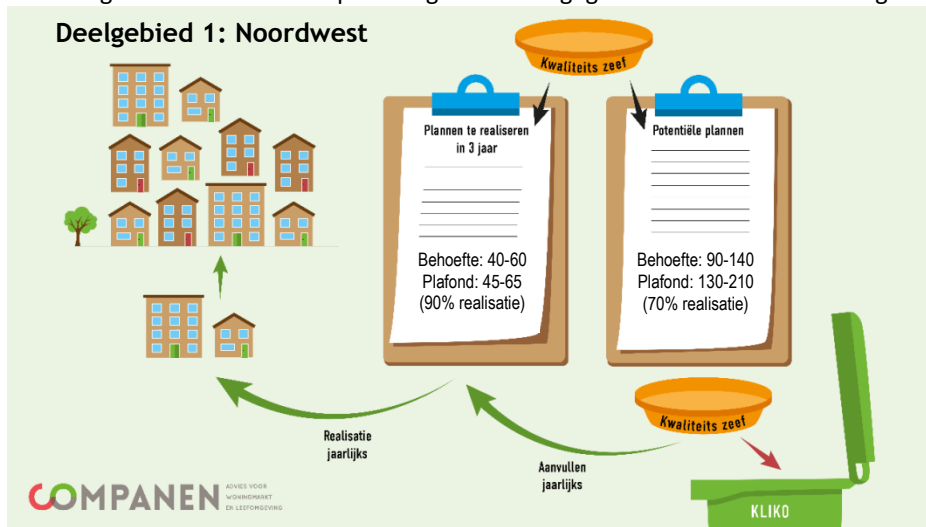
12. Kwantitatieve toets

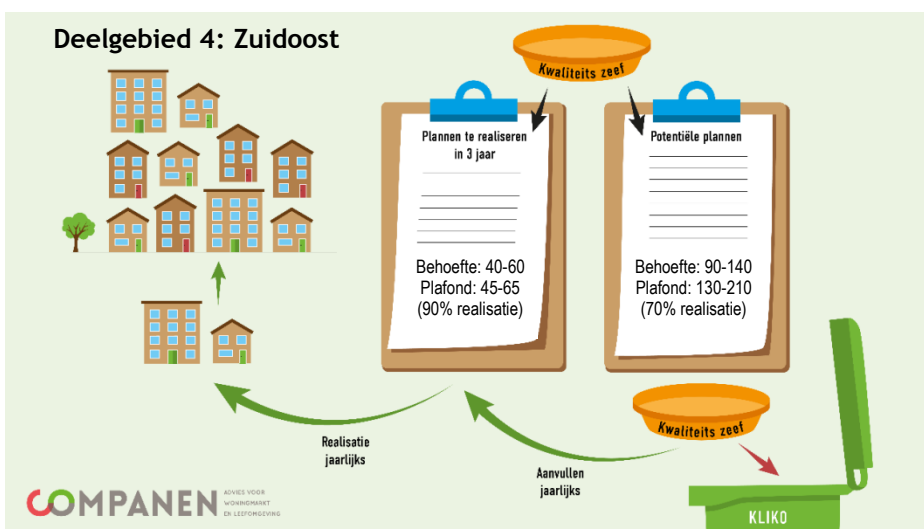
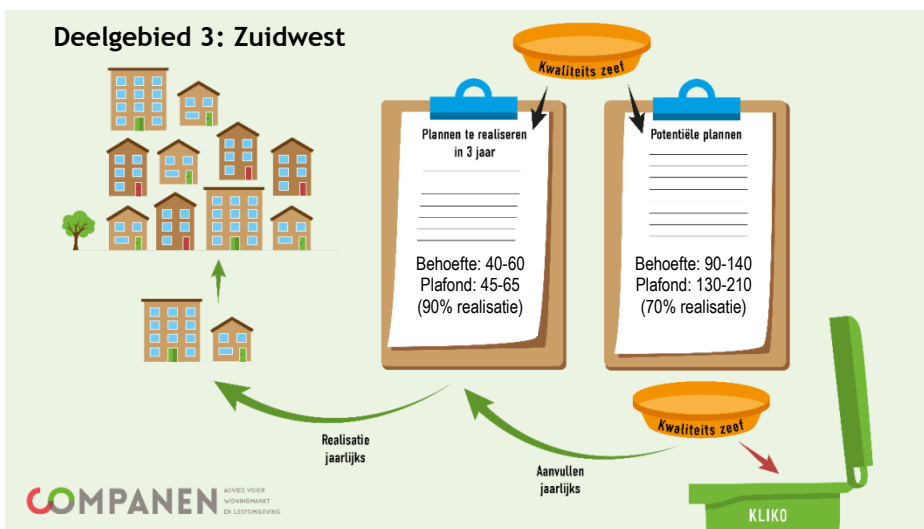
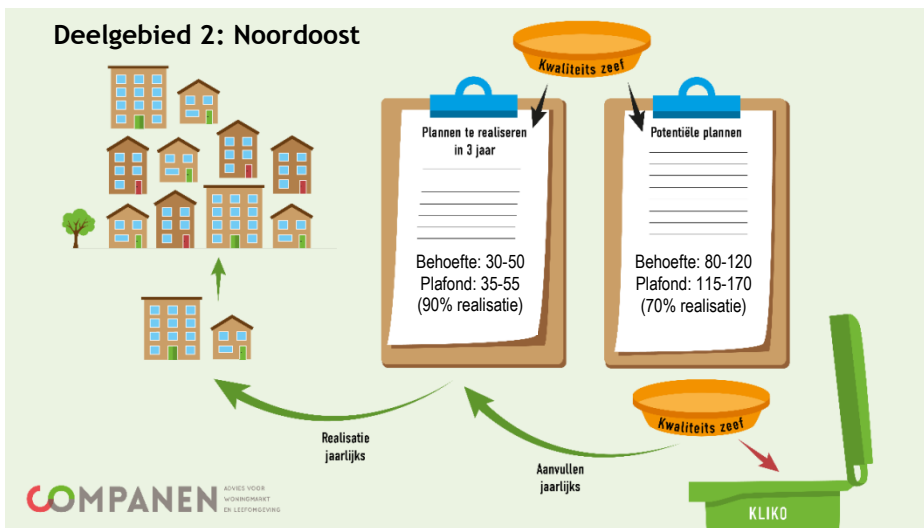
Voor plannen die kwalitatief (in grote mate) passend zijn, vanuit de basisprincipes en de kwalitatieve toets, doen we kwantitatieve toets. Is er in het deelgebied de komende tien jaar nog planningsruimte (kolom rechts)?

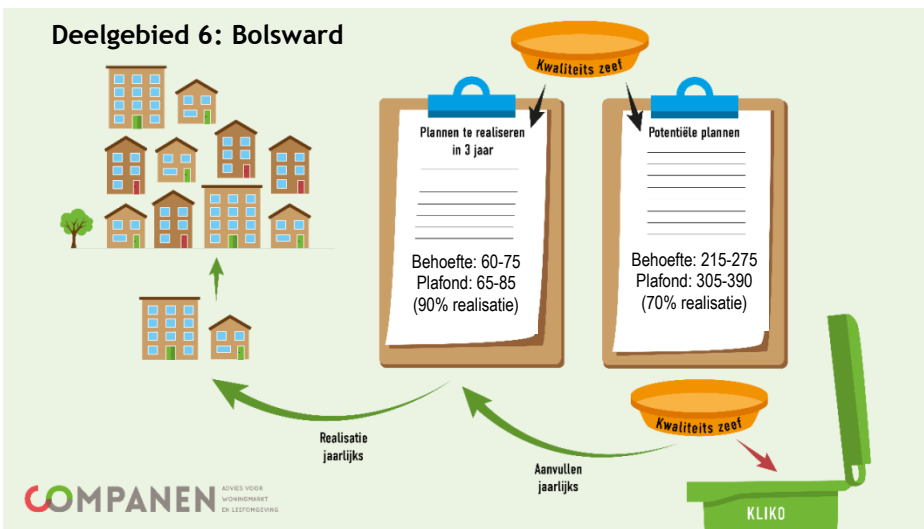
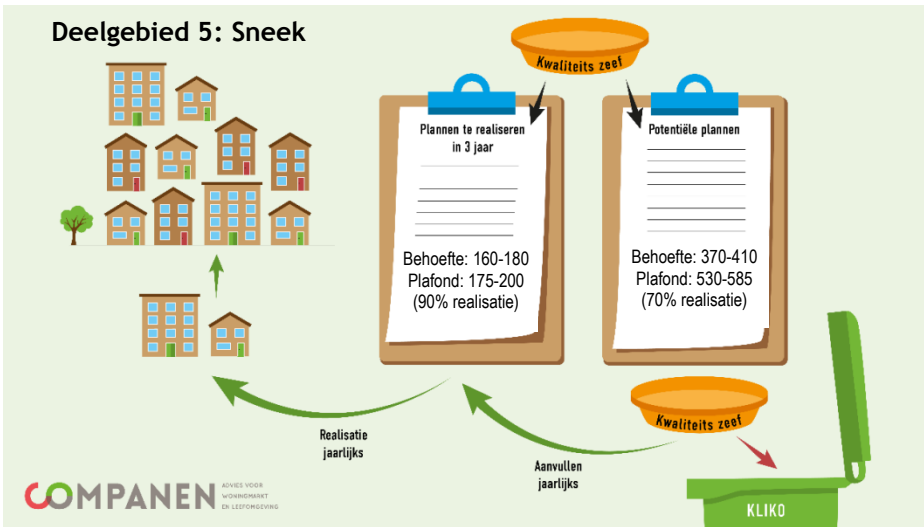
Aantallen en programma per deelgebied.

2018-2028	Indicatief programma	Planningsruimte, rekening houdend met mate van realisatie (90% over 1 ^e 3 jaar, 70% over jaar 4 en verder)
Totaal gemeente SWF	+ 1.315	1.750
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	Maximaal +130 tot +200	175-275
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	Maximaal +110 tot +170	150-225
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	Maximaal +130 tot +200	175-275
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	Maximaal +130 tot +200	175-275
Deelgebied 5 (Sneek)	Minimaal +530 tot +590	700-800
Deelgebied 6 (Bolsward)	Maximaal +200 tot +260	275-350

In de volgende schema's is dit per deelgebied weergegeven voor de korte en lange termijn.





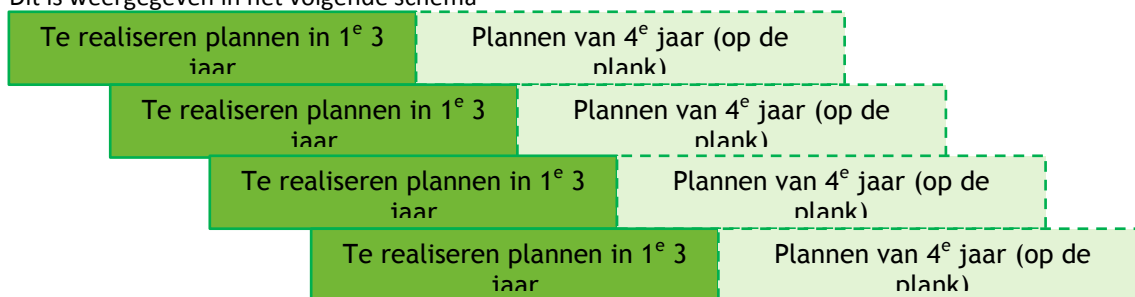


13. Finale planboordeling

De gemeente bepaalt op basis van de basisprincipes en de kwantitatieve toets en de prioriteitstelling uit de kwalitatieve toets of plannen in behandeling worden genomen. Daarbij zijn er verschillende uitkomsten mogelijk. Primair wil de gemeente daarbij komen tot de volgende indeling van plannen, gericht op enerzijds planuitvoering op korte termijn en anderzijds continuïteit in planontwikkeling op lange termijn:

- plannen die voldoen en voor de komende drie jaar op de rol staan, waar het accent ligt op concrete realisatie. Voor plannen die herbestemmen of transformeren ligt deze termijn bij uitzondering op vijf jaar vanwege de langlopende ruimtelijke procedures die hierbij horen;
- plannen nog onvoldoende voldoen en / of die op langere termijn aan de orde zijn, en die we wel in beeld willen hebben, vanwege de noodzakelijke continuïteit in ontwikkeling.

Dit is weergegeven in het volgende schema



Wij geven bij de inzet van menskracht prioriteit aan plannen die voor de 1^e drie jaar (vijf jaar bij herbestemming of transformatie) op de rit staan. Nieuwe plannen toetsen we aan het afwegingskader, maar ook kijken we jaarlijks welke plannen van de lange-termijn-lijst kunnen worden toegevoegd aan dit overzicht. De toetsing aan het afwegingskader kan een viertal mogelijke conclusies opleveren (zie ook het schema in hoofdstuk 1).

1. Hoge score kwalitatieve toets, passend binnen kwantitatieve kaders = uitvoeren binnen 3 jaar

Plannen die hoog scoren op de basisprincipes, en passen binnen de kwalitatieve en kwantitatieve toets neemt de gemeente in behandeling. Plannen die op de kwalitatieve toets hoog scoren neemt de gemeente meteen in behandeling,

2. Hoge score kwalitatieve toets, onvoldoende op kwantitatieve toets = faseren (plannen zo mogelijk deels in de eerste periode in ontwikkeling nemen)

Indien voor een deelgebied veel kwalitatief goede initiatieven zijn, kunnen plannen die dan net iets minder hoog scoren alsnog buiten de boot vallen. Wij zullen in dat geval in overleg met de initiatiefnemer kijken naar een mogelijke fasering van het plan over meerdere jaren. Het plan wordt ook gefaseerd opgenomen in bestemmingsplannen.

3. Lage score kwalitatieve toets, passend binnen kwantitatieve kaders = aanpassen plan

Het is ook mogelijk dat in een deelgebied de vraag groter is dan het bestaande planaanbod (dit is voorsnog niet waarschijnlijk). In die gebieden gaan we met ontwikkelaars in gesprek om plannen die

onvoldoende tegemoet komen aan de kwalitatieve criteria, om te kijken op welke punten een kwalitatieve aanpassing van het plan mogelijk is.

4. Lage score kwalitatieve toets, onvoldoende op kwantitatieve toets = niet meewerken

Voor plannen die niet passen in de kwantitatieve ruimte en ook onvoldoende tegemoet komen aan de kwalitatieve criteria, plaatst de gemeente niet op de lijst. Zij werkt hier niet aan mee. Wel kan het plan eventueel in een andere fasering en andere opzet opnieuw ingediend worden.

Als plannen niet van de grond komen en niet meer voldoen

We willen een planningslijst die aansluit bij de actuele vraag. Om te voorkomen dat plannen op de lijst blijven staan die niet meer actueel zijn, willen we de lijst continu opschonen. Bij plannen waar een juridische status aan verleend is, betekent dit mogelijk wegbestemmen.

1. Initiatiefnemers krijgen vanaf de dag van het onherroepelijk worden van de bouwrechten/-titel drie jaar de tijd om het beoogde plan te realiseren. Daarmee verkrijgen initiatiefnemers een redelijke realisatietermijn om de plannen tot uitvoering te brengen.
2. Onder bouwrechten/-titel wordt verstaan , afhankelijk van de gevolgde planologische procedure, het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.
Zodra een van deze planologische besluiten onherroepelijk wordt, begint de genoemde termijn van drie jaar te lopen.
3. Uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de bouwrechten/-titel wordt getoetst of de plannen zijn gerealiseerd.
4. Indien de plannen na de periode van twee jaar niet zijn gerealiseerd gaat de gemeente in overleg met de initiatiefnemer en kan het voornemen kenbaar worden gemaakt tot intrekking van de bouwrechten/-titel na ommekomst van de in punt 1 genoemde periode van drie jaar.
5. Onder intrekking van de bouwrechten/-titel wordt in ieder geval begrepen intrekking van de omgevingsvergunning. Afhankelijke van de uitkomsten van een heroverweging door de gemeente kan dit ook betekenen dat de woonbestemming komt te vervallen.