

Bijlage 1. Toelichting beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

1. Hard: voor de locaties met de status hard is een ruimtelijke procedure doorlopen. Woningbouw op deze locaties is hier direct mogelijk als er een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend is. Harde plancapaciteit is opgenomen in regionale afspraken. Het is mogelijk om harde plannen te herzien als de markt daarom vraagt. Hierbij moet opnieuw een ruimtelijke procedure (geheel of gedeeltelijk) worden doorlopen.
2. Zacht: voor de locaties met de status zacht is (nog) geen ruimtelijke procedure doorlopen. Deze locaties passen binnen de nu geldende beleidskaders en zijn stedenbouwkundig/ruimtelijk aanvaardbaar. Woningbouw op deze locaties is met de huidige inzichten voorstelbaar. Als een locatie is opgenomen met de status zacht kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Dat kan pas wanneer een ruimtelijke procedure is gevolgd.
3. We stellen jaarlijks een nieuw woningbouwprogramma met indicatieve woningbouwlocaties vast. Locaties waarvan de geldigheidstermijn vervallen is, worden afgevoerd van het programma.
4. In sommige bestemmingsplannen is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid, uitwerkingsplicht (flexibiliteitsbepaling) of afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing opgenomen. In het plan staat dan omschreven dat een bepaalde bestemming door burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd in een andere bestemming. Aan deze mogelijkheid om de bestemming te wijzigen zijn bepaalde voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij de omschrijving van de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.
De afweging of een dergelijk plan past binnen het gemeentelijk beleid is al gedaan bij vaststelling van het bestemmingsplan. Het wijzigingsplan moet dus ook voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingplan verbindt aan de wijziging.
5. Het besluit op een principeverzoek (principebesluit) is een eerste inschatting voor wat betreft de haalbaarheid van het plan en het principestandpunt van het college. Dit principebesluit is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en zodoende niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een principebesluit is niet onbeperkt geldig, hiervoor geldt de termijn als genoemd in artikel 3.2. Veranderingen van beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten etc. kunnen tot gevolg hebben dat het principebesluit niet meer actueel is.
6. Kwaliteitsverbetering (ruimtelijk): de ontwikkeling of ingreep draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke (stedenbouwkundig-landschappelijke) situatie in de vorm van herstel en/of verduidelijking van de (cultuur)historische situatie, het stedelijk weefsel of structuur (morfologie), de stedenbouwkundige lay-out en/of compositie, zichtrelaties, de aanhechting aan of zichtbaarheid van het aangrenzend of omliggend landschap, leesbaarheid, herkenbaarheid, toegankelijkheid en/of bruikbaarheid van de openbare ruimte.