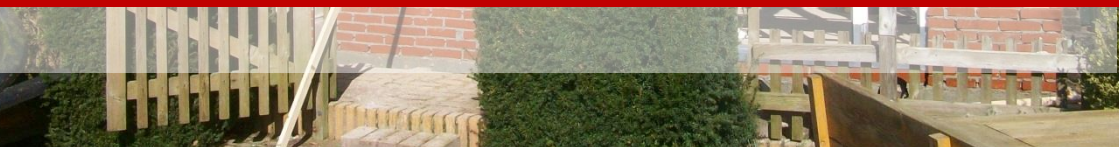




Wat, hoe en waarom?



Alles wat u wilt weten over het toetsen van kleinschalige woningbouwinitiatieven in de gemeente Wijchen. Hoe maakt uw plan kans?

Informatie over het nieuwe toetsingsysteem van de gemeente Wijchen

Uitgave: najaar 2017

Colofon

Deze brochure is een uitgave van de gemeente Wijchen.
Foto's, tekst, vormgeving en druk: gemeente Wijchen

Oktober 2017

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wist u dat ..

... inwoners en ontwikkelaars véél meer kleinschalige woningbouwinitiatieven indienen dan het aantal woningen dat gebouwd mag worden?

... een kleinschalig woningbouwinitiatief een bouwinitiatief is van maximaal vier woningen?

... dat er in de gemeente Wijchen in de periode 2015-2025 ongeveer 80 woningen onder de titel van "kleinschalige woningbouwinitiatieven" mogen worden gebouwd?

... een toewijzing of afwijzing van initiatieven alleen mogelijk is met een eerlijk toetsingssysteem?

... bij de toetsing de kwaliteit van het initiatief en de woonbehoefte op die locatie het belangrijkste zijn?

... bij de gemeente ingediende kleinschalige woningbouwinitiatieven twee keer per jaar worden getoetst? Op 1 maart én op 1 september.

... u altijd bij de gemeente Wijchen terecht kunt als u vragen over deze informatie hebt?

... dat onze medewerkers u graag adviseren en verder informeren?

Vragen of advies?

Neem contact op met het intake team via **t** 024 751 71 11.
Of u stuurt een e-mailbericht naar intake@drutenwijchen.nl

Onze meetlat

Om uw plannen goed te beoordelen, hebben wij tien criteria opgesteld. Het is een soort meetlat waaraan we alle kleinschalige woningbouwinitiatieven toetsen.

De criteria op een rijtje:

- **De locatie**
Wij willen woningbouw in de gemeente Wijchen zo veel mogelijk concentreren in de bebouwde kom. Nieuwe woningen in het buitengebied hebben niet de voorkeur.
- **Verandering of herontwikkeling**
We zien graag dat bestaande gebouwen worden hergebruikt voordat nieuwbouw wordt gerealiseerd. Of dat locaties worden herontwikkeld door oude gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwe gebouwen.
- **Functieverandering van agrarische bedrijven**
Het slopen van leegstaande agrarische gebouwen vinden wij belangrijk. Woningbouw geldt als een mogelijke compensatie voor deze sloop. We zien het liefst dat de nieuwe woning op een andere locatie binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd.
- **Herbestemming van monumenten**
Wij vinden het een positieve ontwikkeling als een monument of een cultuurhistorisch waardevol gebouw een woonbestemming krijgt.
- **Passend op de plek**
Is het nieuwe initiatief passend op de plek? Of heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor de omgeving? Voorkomt het misschien achteruitgang in de omgeving? Deze elementen spelen een belangrijke rol bij de toetsing.

- **Aansluiting op woonvraag**
Sluit het initiatief aan bij de woonbehoefte zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Wijchen? Is het betaalbaar? Voor starters? Voor senioren? Gaat het om een nieuwe woonvorm die wij in Wijchen niet of nauwelijks kennen? Ook deze elementen zijn belangrijk.
- **Leefbaarheid in dorp of wijk**
Het is belangrijk dat uw initiatief bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp of de wijk. En als iets unieks aan het dorp of de wijk wordt toegevoegd, geeft dat een extra meerwaarde.
- **Bewoner(s) in beeld**
Wij vinden het waardevol als de toekomstige bewoners al nauw betrokken zijn bij het initiatief.
- **Duurzaam en innovatief**
Is de woning energiezuinig of energieneutraal? Worden duurzame materialen gebruikt? Is de woning gemakkelijk aan te passen voor andere toekomstige gebruikers? Ook deze aspecten zijn bij de toetsing van belang.
- **Tijdelijk of permanent**
De huidige woningmarkt vraagt om tijdelijke woningen. Het heeft dus een meerwaarde als de woning na maximaal 10 jaar duurzaam wordt afgebroken.

Na de toetsing

Twee keer per jaar toetsen wij alle ingediende initiatieven: op 1 maart en op 1 september. Het initiatief met de hoogste score krijgt als eerste medewerking. Daarna volgen de overige initiatieven in volgorde van de scores. Let op: de gemeente is niet verplicht alle op dat moment beschikbare bouwtitels toe te wijzen.

Informereren van indieners

Rond 1 mei en 1 november informeren wij alle indieners of zij medewerking krijgen of niet. Mensen die geen medewerking krijgen, kunnen hun initiatief verbeteren. Zij leveren het aangepaste initiatief dan opnieuw aan. Aangepaste initiatieven beoordelen wij opnieuw tijdens het eerstvolgende toetsingsmoment op 1 maart of 1 september.

Het indienen van een initiatief is niet gratis. U betaalt voor ieder ingediend initiatief legeskosten. De hoogte van dit bedrag staat in de legesverordening van de gemeente Wijchen. U vindt deze informatie op de website: www.wijchen.nl/wonen/wonen-bouwen-en-verbouwen.

Aanbieden conceptbestemmingsplan

Heeft u principemedewerking gekregen voor uw initiatief? Dan moet u binnen een half jaar een ontwerpbestemmingsplan bij ons aanbieden. Wij adviseren u een stedenbouwkundig bureau in te schakelen voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt dit ontwerp en neemt hierover een besluit. Daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Als uw bestemmingsplan onherroepelijk is, dan moet u de woning(en) binnen 12 maanden gebouwd hebben. Hierdoor liggen de toch al schaarse bouwtitels nooit te lang "op de plank".

Kosten

Het inschakelen van een stedenbouwkundig bureau brengt voor u kosten met zich mee. Daarnaast betaalt u aan de gemeente legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure. De hoogte van dit bedrag vindt u ook terug in de legesverordening van de gemeente Wijchen.

Aanpassen bouwinitiatief

Krijgt u van ons in eerste instantie geen medewerking voor uw initiatief? Dan kunt u het aanpassen. Bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat uw initiatief beter aansluit op de eerder genoemde criteria.

Adviesgesprek

Wij bieden u altijd de mogelijkheid met onze vakspecialisten een gesprek aan te gaan. Zij helpen u graag met tips en adviezen. U kunt het beste telefonisch een afspraak maken via telefoonnummer 024 751 71 11. Een e-mailbericht sturen kan ook via intake@drutenwijchen.nl