

Principeverzoek woningbouw

U heeft plannen voor woningbouw die niet binnen het bestemmingsplan passen.

Bij woningbouwplannen die niet in het bestaande bestemmingsplan passen kijken we of ze wel passen bij de doelstellingen van de gemeente. Dit gebeurt in een jaarlijkse afweging woningbouwplannen. Op basis van verschillende criteria bepaalt het college van B&W aan welke woningbouwplannen zij haar medewerking verleent.

Informatief gesprek

Voordat u uw woningbouwplan indient, adviseren wij u om een informatief gesprek in te plannen met een medewerker van de gemeente. Hij of zij bekijkt samen met u of uw plannen haalbaar zijn. Zo weet u of u met uw plan op de goede weg zit. Bij een positieve uitkomst kunt u uw woningbouwplan indienen.

Indienen principeverzoek woningbouw

Het gehele jaar door kunt u uw woningbouwplan indienen met het formulier principeverzoek woningbouw. Dit kan digitaal via www.ermelo.nl/.....

Wilt u dat uw principeverzoek voor woningbouw meegaat in de jaarlijkse afweging woningbouwplannen van maart t/m juni? Dien dan uw compleet ingevulde verzoek in **voor 1 maart**. Is uw verzoek **na 1 maart** bij ons binnen? Dan wordt uw woningbouwplan het daarop volgende jaar getoetst. Verzoeken die niet compleet zijn kunnen niet worden meegenomen in de afwegingsronde woningbouwplannen.

Haalbaarheidstoets

Binnen 8 tot 10 weken na het indienen van uw woningbouwplan doen we een haalbaarheidstoets. Daarin kijken we welke invloed uw woningbouwplan heeft op de omgeving en omgekeerd. We kijken bijvoorbeeld of bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door uw woningbouwplan. Ook kijken we of uw woningbouwplan in strijd is met bestaande wet- en regelgeving op het gebied van onder andere flora- en fauna, geur, geluid, externe veiligheid en aanwezigheid van hoogspanningsmasten.

Na een positieve beoordeling van de haalbaarheidstoets gaat uw plan door naar de afweging woningbouwplannen. Bij een negatieve beoordeling gaat uw plan niet door naar de afweging woningbouwplannen en eindigt de procedure.

Afwegingskader woningbouwplannen

De jaarlijkse afweging van woningbouwplannen is van maart t/m juni. Hier wordt uw woningbouwplan bekeken op locatie, doelgroep, duurzaamheids- en gezondheidsambitie, parkeertabel en bouwtermijn. Voor elk onderdeel kunt u punten krijgen. We kijken ook naar de woningbehoefte binnen de gemeente, de omvang van het project, planning en realisatie en beschikbare capaciteit. Dit samen bepaalt of uw woningbouwplan door kan gaan.

Prioritaire status

Eind juni maken we bekend welke woningbouwplannen een prioritaire status hebben gekregen. Dit betekent dat de gemeente meewerkt aan het plan. Het biedt nog geen garantie voor het verkrijgen van benodigde vergunningen en/of bestemmingsplanwijziging en/of akkoord van de gemeenteraad. Aan het indienen van een complete aanvraag woningbouw zijn kosten verbonden (€ 2.500,-, legesverordening 2019). Woningbouwplannen mogen na het verkrijgen van de prioritaire status alleen nog worden aangepast als de score op de beoordelingspunten gelijk blijft of hoger wordt.

Realisatie binnen drie jaar na het verlenen van de prioritaire status

Een plan dat een prioritaire status heeft gekregen, moet binnen drie worden gerealiseerd. Bezwaren en beroepen vallen buiten deze termijn. In de anterieure overeenkomst worden de termijnen van de verschillende stappen in het proces om tot realisatie van de woningbouw te komen vastgelegd. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst waarbij afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd. De afspraken in de anterieure overeenkomst moeten worden nagekomen. Als dat niet gebeurt dan kan de prioritaire status vervallen of worden verleende vergunningen ingetrokken.

Let op! Met het indienen van deze aanvraag gaat u akkoord met:

- Alleen complete principeverzoeken worden meegenomen in de afwegingsronde woningbouwplannen.
- Het formulier (principeverzoek woningbouwplan) moet voor **1 maart** digitaal zijn ingeleverd.
- Woningbouwplannen worden getoetst op de inhoud van het complete principeverzoek woningbouwplan.
- Na toetsing van het woningbouwplan zijn aanpassingen alleen mogelijk als de score gelijk blijft of hoger wordt op het afwegingskader.
- De initiatiefnemer houdt zich aan de vooraf gestelde termijnen. Als dit niet gebeurt, dan vervalt de prioritaire status.
- Woningbouwplannen moeten binnen drie jaar na het verkrijgen van prioritaire status worden gerealiseerd (Bezwaar en beroep vallen buiten de termijn van drie jaar).

Een **principeverzoek woningbouwplan** bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een tekening van de huidige situatie (buurtniveau en projectniveau)
- Een tekening met de toekomstige invulling (stedenbouwkundige inpassing) met maatvoeringen
- De vigerende bestemmingsplankaart
- Een uitwerking van hoe de initiatiefnemer het woningbouwplan met de buurt besproken heeft
- Een beschrijving van het woningbouwplan met daarbij tenminste de volgende elementen:
 - o Het aantal woningen, de prijscategorie van de woning (volgens de beleidsnotitie sociale woningbouw/woonvisie) en het type woning (eengezinswoningen of meergezinswoningen)
 - o De beoogde doelgroep van de woningen
 - o De inpassing van het plan in de omgeving
 - o Duurzaamheidsambitie
 - o Gezondheidsambitie
 - o Een parkeertabel
 - o De bouwtermijn
 - o De manier waarop natuurinclusief bouwen wordt ingevuld met het daarbij behorende aantal punten (zie bijlage 4)
 - o Overige kwaliteiten

Gegevens aanvrager

Bedrijfsnaam	
Naam	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Gegevens gemachtigde

Bedrijfsnaam	
Naam	
Adres	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Betreft

Naam project	
Adres project	
Postcode en woonplaats	
Omschrijving project	

Toevoegen tekening van de huidige situatie (buurtniveau en projectniveau)	
Toevoegen tekening met de toekomstige invulling (stedenbouwkundige inpassing) met maatvoering	
Toevoegen vigerende bestemmingsplankaart.	

Beschrijving project

Woningen	
Aantal woningen	
	Aantal
Het aantal nieuwbouwwoningen in het project	
Type woningen Het type woningen (eengezinswoningen of gestapelde woningen)	
Type	Aantal
Eengezinswoningen	
Meergezinswoning (flat, appartement, boven/benedenwoning etc.)	
Prijscategorie De prijscategorie woningen (volgens prijspeil 2019)	
Type	Aantal
Koop t/m € 200.000,00 vrij op naam	
Koop t/m € 200.000,00 - €265.000,00 vrij op naam	
Koop t/m €265.000,00 - €350.000,00 vrij op naam	
Koop t/m > €350.000,00 vrij op naam	
Huur tot € 607,46 per maand	
Huur tot € 607,46 - 720,42 per maand	
Huur tot € 720,42 - €950,00 per maand	
Huur > €950,00	

Doelgroep

Toevoegen omschrijving van de beoogde doelgroep van de woningen.

Inpassing

Toevoegen bijlage van uitwerking van de inpassing van het plan in de omgeving.

Participatie

Toevoegen bijlage uitwerking van hoe de initiatiefnemer het project met de buurt besproken heeft.

Locatie

Criterium	Omschrijf of streep door wat niet van toepassing is
Oplossen ruimtelijk probleem Onder een ruimtelijke probleem wordt verstaan: milieuproblematiek (waaronder bodemverontreiniging), langdurige leegstand/verpaupering vastgoed en hinderlijke bedrijvigheid of andere vergelijkbare problematiek.	Toevoegen toelichting.
In buurt van voorzieningen	○ Binnen 500 meter van supermarkt (hemelsbreed). ○ Binnen 1.000 meter van supermarkt (hemelsbreed). ○ Verder van supermarkt.
Locatie	○ Binnen bestaand stedelijk gebied kern Ermelo. ○ Aansluitend aan bestaand stedelijk gebied kern Ermelo. ○ Buiten bestaand stedelijk gebied.

Programma

Criterium	Omschrijf of streep door wat niet van toepassing is
Aansluiting op woningbouwprogramma	○ Ja ○ Nee
Aanvulling op ontbrekende woningsegmenten	○ Aandeel sociale woningbouw (sociale huur en goedkope koop) gezamenlijk meer dan 50%. ○ Aandeel sociale woningbouw lager dan 50%. Toevoegen uitwerking.

Bijzondere kwaliteiten

Criterium	Omschrijf of streep door wat niet van toepassing is
Duurzaamheidsambitie	○ NoM (volgens definitie RVO) +25% e-opwek=3 ○ NoM (volgens definitie RVO)=1 ○ BENG of lager (tot 2020)=0
Bovengemiddelde gezondheidsambitie Tenminste 50% van de woningbouw bestaat uit de volgende woningen: Een allergeenarme woning, een zorgwoning, een stiltewoning of een frisse woning.	Toevoegen uitwerking.

Maatschappelijke plus Onder maatschappelijke plus wordt verstaan: woningbouwplannen met een substantiële meerwaarde voor de natuur (d.w.z. dat er extra hectares natuur worden gecreëerd), de herbestemming van een monument, een woningbouwplan specifiek gericht op combinaties van wonen en zorg	Toevoegen uitwerking.
Toekomstbestendige bouw Onder een aanpasbaar woonconcept wordt verstaan: een concept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn tegen geringe kosten te transformeren is naar een andere behoefte.	Toevoegen uitwerking.
Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm Voorwaarden: • Minimale omvang van 6 woningen • Professionele deskundige begeleiding van de vereniging door iemand die geen deel uitmaakt van het collectief.	○ Niet van toepassing. ○ CPO. ○ Wooncoöperatie. ○ Overig, toevoegen uitwerking.
Opmerkingen	○ n.v.t. ○ Toevoegen uitwerking.

Een parkeertabel

Bij het gebruiken en / of bebouwen van gronden dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Toevoegen parkeertabel	
------------------------	--

De bouwtermijn

Woningen dienen binnen 3 jaar te worden gerealiseerd.

Project kan binnen 3 jaar worden gerealiseerd	○ Ja ○ Nee
Planning realisatie Toevoegen omschrijving van de planning indienen complete aanvraag woningbouw tot en met realisatie.	

Natuur inclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een randvoorwaarde voor het realiseren van woningbouwplannen.

Toevoegen uitwerking groen- en natuurinclusief bouwen	
Aantal punten	
Toevoegen ecologische advies.	

Stappenplan

Bepaal de omvang van het project. De omvang van het project geeft het verplicht te behalen puntentotaal aan. Kruis daarna de maatregelen aan die in uw project meegenomen worden op basis van het ecologische advies.

Omvang project		Kruis omvang aan	Verplicht te behalen puntentotaal
A	Kleinschalige projecten oppervlakte kleiner dan 500 m2.		5
B	Middelgrote projecten oppervlakte tussen de 500 m2 en 2.000 m2		11
C	Grootschalige projecten oppervlakte tussen 2.000 m2 en 10.000 m2.		16
D	Zeer grootschalige projecten oppervlakte groter dan 10.000 m2.		26

Maatregelen incl. punten	Punten	Maatregelen die in het project worden opgenomen
Geveltuin	1	
Groen dak met sedum	1	
Groen dak met sedum, grassen en kruiden	2	
Groen dak met sedum, grassen, kruiden en dwergheesters	3	
Groen dak met sedum, grassen, kruiden, dwergheesters, struiken en bomen	3	
Bruindak met zand en steen als nestplaats voor o.a. scholeksters en plevieren	3	
Bekleding van gevels en losse muren met inheemse planten	2	
Insectenstenen of insectenhôtels	1	
Nestkast voor vlinders	1	
Nestplaats voor vogels (o.a. zwaluw, mus, enz.)	1	
Het hele jaar is er voedsel voor vogels in tuin/erf beschikbaar	1	
Verblijfplaats voor vleermuizen	1	
Met de verlichting is nadrukkelijk rekening gehouden met vleermuizen	1	

Inrichting tuin/erf afgestemd op kleine zoogdieren (o.a. egel)	1	
Drie inheemse bomen	1	
Vijf inheemse struiken	1	
De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten	1	
Inheemse haag > 10 meter	1	
Takkenril langer dan 5 meter en breder dan 1 meter	1	
Boomgaard met > 10 fruitbomen	2	
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen kleiner dan 100 m2	1	
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 100 m2 en kleiner dan 1000 m2	2	
Bloemrijk grasland en/of kruidenrijke randen groter dan 1000 m2	3	
Zoomvegetatie langs perceelrand(en)	1	
Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen korter dan 50 meter breder dan 3 meter	1	
Houtsingel en/of -wal met inheemse struiken en bomen langer dan 50 meter breder dan 3 meter	2	
Inheems bosje > 50m2 en kleiner dan 100 m2	1	
Inheems bosje > 100 m2 kleiner dan 300 m2	2	
Inheems bosje > 300 m2	3	
Creëren overhoekje met graansoorten > 100 m2	2	
Mantel- en zoomvegetatie toegepast in de overgang naar bosranden > 100 m2	2	
Het maaibeleid houdt nadrukkelijk rekening met natuurwaarden.	1	

Natuurlijke poel doorsnede kleiner dan 20 meter	1	
Natuurlijke poel doorsnede groter dan 20 meter	3	
Tuinvijver	1	
Waterschaal voor vogels	1	
Natuurvriendelijke oever > 10 m	2	
Ecologische wadi	1	
Regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik	1	
Alle oppervlakken op het terrein zijn water doorlaatbaar	1	
Grijswater wordt verwerkt op het terrein en hergebruikt	1	
Bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt op het terrein gecomposteerd.	1	
Gerecycleerde materialen worden op het terrein gebruikt.	1	
Natuurspeelplaats (voor vlinders, bijen, vogels en planten) > 100 m ²	2	
Al het bestaande groen in het plangebied blijft behouden	3	
Totaal aantal punten		

Zijn andere maatregelen toegestaan?

Ja, andere maatregelen zijn toegestaan. De andere maatregelen dienen gebaseerd te zijn op ecologisch advies zodat de maatregelen op een zo optimale wijze bijdragen aan de doelstellingen van groen- en natuurinclusief bouwen. Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd en is de lijst geen limitatieve lijst met maatregelen. Mocht dit zich voordoen dan zal de vakspecialist van de gemeente de maatregelen beoordelen en de punten bepalen.

Verplicht aantal punten

Alle punten dienen bij elkaar op te worden geteld en er dient te worden gezorgd dat het verplichte aantal punten is behaald (Meer punten mag natuurlijk ook). De aan de punten verbonden maatregelen dienen onlosmakelijk deel uit te maken van het project. Zij worden vastgelegd in de (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer en in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Ook bij projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer en/of ontwikkelaar is, dient aan het verplichte aantal punten te worden voldaan. Tevens dient dan de aan de punten verbonden maatregelen onlosmakelijk deel uit te maken van het project.

Alleen aanvragen van projecten die het verplicht aantal punten hebben behaald worden meegenomen in de prioriteringsronde van het afwegingskader woningbouw.

Ondertekening aanvrager of gemachtigde

Bij ondertekening van dit document verbindt u zich aan een realisatietermijn van 3 jaar na het verkrijgen van een prioritaire status. U kunt uw aanvraag digitaal of schriftelijk terugtrekken voor 15 maart lopend jaar. De leges verbonden aan deze aanvraag worden in geen geval gerestitueerd.

Handtekening aanvrager

Ondertekend door _____

te _____

op datum ____ - ____ - ____

Handtekening gemachtigde

Ondertekend door _____

te _____

op datum ____ - ____ - ____

