|  |  |
| --- | --- |
| **Intakeformulier - woningbouwinitiatieven** | |
| Voor woningbouwinitiatieven, die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan, geldt dat deze eerst moeten worden opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voordat er door de gemeente Oosterhout ambtelijke capaciteit beschikbaar wordt gesteld voor de verdere begeleiding daarvan en het doorlopen van de benodigde planologische procedures.  Bij onze afweging om nieuwe woningbouwinitiatieven op te nemen in onze woningbouw­programmering, wordt niet alleen gekeken naar de planologische situatie, maar ook naar de toegevoegde waarde van het initiatief. Om deze afweging te kunnen maken, vragen wij u dit intakeformulier zo volledig mogelijk te in vullen zodat wij ons een goed beeld kunnen vormen van uw initiatief.  Op pagina 4 (e.v.) vindt u een nadere toelichting op onze werkwijze ten aanzien van nieuwe woning­bouwinitiatieven. Daarnaast worden ook enkele onderdelen van dit formulier toegelicht. | |
| **A. Informatie m.b.t. de indiener** | |
| Gegevens organisatie  (naam + adresgegevens) |  |
| Gegevens indiener  (naam + e-mailadres) |  |
| Bent u volledig eigenaar van de locatie waarvoor het initiatief wordt ingediend? | Ja  Nee |
| Indien nee:   * wie is / zijn de eigenaar / eigenaren? * wat is uw relatie tot de eigenaar / eigenaren? |  |
| **B. Informatie m.b.t. de locatie** | |
| **Huidige situatie** | |
| Adres |  |
| Kadastraal nummer(s) |  |
| Oppervlakte perceel |  |
| Huidige bestemming(en) |  |
| Huidig gebruik (hoe wordt de locatie nu feitelijk gebruikt) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Beoogde situatie** | |
| Aantal woningen |  |
| Type woningen |  |
| Prijsklasse woningen |  |
| Doelgroep woningen |  |
| Verhouding koop / huur |  |
| Wordt naast woningen ook nog in andere functies voorzien? | Ja  Nee |
| Indien ja: wat voor soort functies betreft het en wat is de omvang daarvan? |  |
| **C. Informatie t.b.v. de woningbouwprogrammering** | |
| **Algemeen** | |
| Type initiatief | nieuwbouw  herontwikkeling  herbestemming / transformatie |
| Procedure: welke ruimtelijke procedure(s) zou(den) doorlopen moeten worden? |  |
| Planning: welke planning (indicatief) heeft u voor ogen?   * start ruimtelijk procedure * start (ver)bouw * oplevering woningen |  |
| **Woningbouwstrategie** | |
| Hoe sluit de beoogde situatie aan bij de woningbouwstrategie Oosterhout 2030?  [criteria 1 en 2 routekaart] |  |
| Wat is de toegevoegde waarde van uw initiatief voor de wijk / buurt?  [criteria 1, 2 en 3 routekaart] |  |
| Wat is de toegevoegde waarde van uw initiatief voor de gemeente Oosterhout? [criterium 3 routekaart] |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Financieel belang gemeente Oosterhout** | |
| Zijn er voor de ontwikkeling gronden benodigd van de gemeente Oosterhout?  Indien ja: graag toelichten. | Ja  Nee |
| Zou een deel van de locatie in de toekomst in beheer en/of eigendom van de gemeente Oosterhout moeten komen?  Indien ja: graag toelichten. | Ja  Nee |
| Heeft de beoogde ontwikkeling structurele financiële gevolgen voor de gemeente Oosterhout?  Indien ja: graag toelichten. | Ja  Nee |
| **D. Bijlagen** | |
| De volgende bijlagen zijn toegevoegd aan dit formulier: |  |
| **E. Ruimte voor nadere toelichting** | |
|  |  |

**Algemene toelichting**

Op 2 maart 2021 is de woningbouwstrategie Oosterhout 2030 vastgesteld. De woningbouw­strategie vormt de leidraad voor het wonen en bouwen in Oosterhout voor de komende 10 jaar.

Onderdeel van de woningbouwstrategie is een routekaart waarin is opgenomen welke stappen er gezet worden om tot realisatie van onze strategische woningbouwdoelstellingen te komen.

In deze routekaart is ook opgenomen (onder “spoor 1”) hoe de gemeente Oosterhout omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven.

Hoewel de gemeente Oosterhout de ambitie heeft dat er de komende jaren een fors aantal woningen wordt bijgebouwd, hebben we tevens te maken met beperkte ambtelijke capaciteit. Die willen we zo effectief mogelijk inzetten. Vandaar dat bij onze afweging om nieuwe woningbouwinitiatieven op te nemen in onze woningbouwprogrammering, niet alleen gekeken wordt naar de planologische situatie, maar ook naar de toegevoegde waarde van het initiatief zodat op basis daarvan een gerichte afweging kan worden gemaakt welke initiatieven zich het beste lenen om te worden opgenomen in de woningbouwprogrammering.

In de routekaart behorende bij de woningbouwstrategie zijn 4 criteria opgenomen aan de hand waarvan de toegevoegde waarde van nieuwe woningbouwinitiatieven wordt bepaald:

1. De locatie

Is het wenselijk of mogelijk dat op de betreffende locatie woningbouw ontwikkeld wordt? Hierbij wordt met name gekeken naar de bestaande functie en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de effecten van woningbouw op deze locatie op de omgeving.

2. Het programma

Sluit het voorgestelde of mogelijke programma van het initiatief aan bij het gewenste woningbouwprogramma dat door de gemeente is vastgelegd in de woningbouwstrategie? Kunnen er met het initiatief slagen gemaakt worden in deze opgave of is het mogelijk daar met de initiatiefnemer uit te komen? Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de geschikte typologie woningen maar ook naar de te realiseren aantallen. Kleine initiatieven vergen immers relatief (per eenheid) meer capaciteit van de gemeente dan grotere.

3. Bijzondere kwaliteiten / toegevoegde waarde

Heeft het woningbouwplan om verschillende redenen een meerwaarde ten opzichte van andere woningbouwplannen? Bijvoorbeeld: wordt het principe van flexibele bouwvormen toegepast of ziet het plan op de huisvesting van bijzondere doelgroepen en/of woonvormen zoals groepswonen voor ouderen of flexibele woonvormen voor jongeren (tiny houses).

Welke bijdrage levert het plan aan de ambities uit de toekomstvisie Oosterhout 2030?

Welke bijdrage levert het plan aan de Oosterhoutse ambitie om in 2050 energieneutraal, aardgasvrij en klimaatbestendig (voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte en de bestrijding van de gevolgen daarvan) te zijn? Ga daarbij in op zowel gebouw/woning­niveau als op het niveau van de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

4. De opbrengstpotentie van het plan

In hoeverre genereert het woningbouwplan een financiële opbrengst voor de gemeente anders dan de reguliere opbrengsten zoals leges en bovenwijkse bijdragen? Met dergelijke opbrengsten kan het investeringsvermogen van de gemeente worden vergroot ten behoeve van andere politieke opgaven. Veelal is dit alleen het geval als de gemeente actief grondbeleid voert en/of privaat deelneemt in ontwikkelingen.

U vindt de woningbouwstrategie Oosterhout 2030 en de daarbij behorende routekaart op onze website: [www.oosterhout.nl](http://www.oosterhout.nl) > wonen en (ver)bouwen > wonen > woningbouwstrategie en routekaart.

**Toelichting werkwijze woningbouwinitiatieven**

*Indienen*

Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen als vooroverlegplan te worden ingediend via het online omgevingsloket [<https://omgevingswet.overheid.nl/home>]. Daarbij dient een zo volledig mogelijk ingevulde versie van het intakeformulier woningbouwinitiatieven te worden toegevoegd.

*Stap 1A: quick scan*

De eerste stap is dat een quick scan wordt uitgevoerd door de gemeente. Daarbij wordt naar drie zaken gekeken:

1. zijn er belemmeringen/beperkingen voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie? Belemmeringen/beperkingen kunnen zowel de locatie zelf als de omgeving betreffen.
2. sluit het initiatief voldoende aan bij onze woningbouwstrategie?
3. zijn er nog raakvlakken met andere ruimtelijke ontwikkelingen?

De resultaten van de quick scan worden verwerkt in een toetsingsformulier en besproken met de portefeuillehouders wonen en ruimtelijke ordening.

Als er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie en er voldoende aanknopingspunten zijn vanuit de woningbouwstrategie dan vindt een verdere ambtelijke toetsing plaats (zie stap 1B). Als tot deze stap wordt over gegaan, worden ook leges € 1.040,- [tarief concept verzoek wijziging omgevingsplan 2024] in rekening gebracht.

Mochten er belemmeringen zijn voor woningbouw of biedt de woningbouwstrategie onvoldoende aanknopingspunten dan wordt het initiatief niet verder in behandeling genomen. In dat geval is de initiatiefnemer ook geen leges verschuldigd.

*Stap 1B: ambtelijke verdiepingsslag*

Bij een positieve uitkomst van de quick scan vindt een ambtelijke verdiepingsslag plaats. Daarbij wordt meer inhoudelijk ingezoomd op het initiatief. Bekeken wordt welke randvoorwaarden en uitgangspunten van toepassing zijn (bijvoorbeeld op het gebied van verkeer, water en groen) en hoe het ingediende initiatief zich daartoe verhoudt. Daarnaast brengen we in beeld waarover eventueel afspraken moeten worden gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer en wordt een inschatting gemaakt van de ambtelijke capaciteit die benodigd zou zijn, mocht tot een verdere uitwerking van het initiatief (stap 4) worden besloten.

Als afsluiting van deze stap vindt ook een gesprek met de initiatiefnemer plaats waarbij de bevindingen van de ambtelijke toetsing worden gedeeld. Doel van dit gesprek is om te bespreken of en hoe het plan zou moeten worden aangepast en bij initiatiefnemer af te tasten of en in welke mate initiatiefnemer het plan in de door de gemeente gewenste richting kan aanpassen. De bevindingen van het gesprek worden vastgelegd in een verslag.

*Stap 2: bestuurlijke afweging initiatieven*

Twee maal per jaar vindt een bestuurlijke afweging plaats of en welke initiatieven in aanmerking komen om te worden opgenomen in de woningbouwprogrammering. Daartoe worden alle initiatieven die stap 1B hebben doorlopen, besproken met de portefeuillehouders wonen en ruimtelijke ordening en de opgaveleider woningbouw en wordt een ranking aangebracht. Vervolgens wordt op basis van de te verwachten beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit bepaald welke initiatieven verder kunnen worden uitgewerkt (= overgaan tot stap 4).

Initiatieven waarvoor geen ambtelijke capaciteit beschikbaar is voor een verdere uitwerking worden op een wachtlijst geplaatst. Bij een volgende bestuurlijke afwegingsronde wordt dan opnieuw bekeken of er capaciteit beschikbaar is.

*Stap 3: bestuurlijke besluitvorming*

De uitkomsten van de bestuurlijke afweging (stap 2) worden vastgelegd in een principebesluit van het college van B&W. Daarbij wordt niet alleen besloten welke initiatieven verder kunnen worden uitgewerkt, maar ook voor welke initiatieven de omgevingsdialoog al gevoerd kan worden. Voor nadere informatie over de omgevingsdialoog zie: [www.oosterhout.nl](http://www.oosterhout.nl) > wonen en (ver)bouwen > omgevingswet > omgevingsdialoog.

Alle initiatiefnemers wiens plannen besproken zijn in stap 2, worden schriftelijke geïnformeerd over hetgeen het college besloten heeft t.a.v. het ingediende initiatief.

*Stap 4: uitwerking: van initiatief naar plan*

In deze fase wordt er ambtelijke capaciteit toegewezen aan het initiatief en wordt er een projectleider aangewezen.

Het is de bedoeling dat binnen een half jaar door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een haalbaar plan wordt uitgewerkt. Het plan voldoet aan (woon)beleidsmatige, ruimtelijke en financiële eisen waarin zowel gemeente als initiatiefnemer zich kunnen vinden en er is overeen­stemming over de zaken waarover afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer nodig zijn.

Deze fase eindigt met een principebesluit van het college van B&W: het plan voldoet en de omgevingsdialoog dan wel de ruimtelijke procedure (afhankelijk van hetgeen besloten is t.a.v het betreffende initiatief in stap 3) kan worden gestart.

Als deze uitwerking niet binnen een half jaar gestalte krijgt en er onvoldoende voortgang wordt geboekt, kan van de zijde van de gemeente een heroverweging plaats vinden. Het initiatief wordt dan opnieuw geagendeerd voor het overleg met de wethouders en de opgave­leider woningbouw (stap 2) met de vraag of we vanuit de gemeente capaciteit beschikbaar willen blijven stellen voor de uitwerking van het initiatief (of dat het initiatief op de wachtlijst komt).

Het hele proces is schematisch weergegeven op pagina 8.

**Toelichting intakeformulier woningbouwinitiatieven**

Onderdeel A en B (huidige situatie) van het formulier zijn primair inventariserend van aard.

Via onderdeel B (beoogde situatie) en C van het formulier kunt u ons van informatie voorzien die voor ons noodzakelijk is om een afweging te kunnen maken of uw initiatief zich leent om te worden opgenomen in onze woningbouwprogrammering.

Enkele onderdelen lichten we hier onder nader toe:

*B. beoogde situatie: prijsklasse woningen*

Binnen ons beleid maken we onderscheid in goedkope, middeldure en dure woningen. Daarbij hanteert de gemeente Oosterhout de volgende prijsgrenzen (vastgesteld op 16 juli ’24):

Huursegment:

▪ Sociaal kwaliteitskortingsgrens : € 454,47

▪ Sociaal lage aftoppingsgrens : € 650,43

▪ Sociaal hoge aftoppingsgrens : € 697,07

▪ Liberalisatiegrens: € 879,66

▪ Betaalbaar (midden duur): € 1.123,13

▪ Duur : > € 1.123,13

Koopsegment:

▪ Betaalbaar laag (goedkope koop): € 275.000,-

▪ Betaalbaar midden : € 325.000,-

▪ Betaalbaar : € 390.000,-

▪ Duur : > € 390.000,-

Uitgaande van bovenstaande prijsgrenzen wordt u verzocht om aan te geven hoeveel woningen er in de verschillende prijscategorieën vallen bij uw initiatief.

*C. Planning*

U wordt verzocht om indicatief aan te geven welke planning u voor ogen heeft (zodat de gemeente zich een beeld kan vormen op welke termijn de ontwikkeling wordt beoogd). Bepalend voor de daadwerkelijke planning zal zijn op welke termijn er ambtelijke capaciteit vanuit de gemeente beschikbaar komt om de verdere uitwerking van uw initiatief en de benodigde procedures te begeleiden.

*C. woningbouwprogrammering: aansluiting bij woningbouwstrategie*

Licht toe hoe de door u beoogde ontwikkeling aansluit op de woningbouwstrategie Oosterhout 2030. Ga daarbij zowel in op de locatie [criterium 1 routekaart] waar de ontwikkeling speelt, als het beoogde programma [criterium 2 routekaart]. Motiveer wat de toegevoegde waarde van uw initiatief is voor de gemeente Oosterhout [criterium 3 routekaart] en de wijk / buurt waar de locatie ligt. Actuele informatie over de Oosterhoutse wijken (en de opgaven die er spelen) vindt u in onze omgevingsvisie. Onze omgevingsvisie vindt u via [www.oosterhout.nl](http://www.oosterhout.nl) > bestuur en organisatie > over de gemeente > missie & visie > omgevingsvisie Oosterhout 2024.

*C. woningbouwprogrammering: financieel belang gemeente Oosterhout*

Geef aan of uw initiatief financiële consequenties heeft voor de gemeente Oosterhout [criterium 4 routekaart]. Daarbij kan het gaan om zowel eenmalige als structurele financiële consequenties. Van dat laatste kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een initiatief dat voorziet in de bouw van zorgwoningen. Geef daarom bij zorgwoningen ook aan wat voor soort zorg het betreft en via welke geldstromen de zorg voor de toekomstige bewoners gefinancierd wordt.

