



Gemeente Bladel

→ **Woonvisie gemeente Bladel**

Lokaal uitvoerings- kader

→ Woonvisie gemeente Bladel

lokaal uitvoeringskader

1 Aanleiding

1.1 inleiding

De afgelopen jaren hebben we in gemeente Bladel gewerkt met twee woonvisies, namelijk de Woonvisie Bladel 2016, actualisatie 2018 en de Kempische visie op wonen 2019-2023.

Met deze combinatie zijn de volkshuisvestelijke doelstelling goed gewaarborgd, maar staan we ook voor uitdagingen. Dit document gaat in op de voornaamste uitdaging, namelijk het veelomvattende eisenpakken waaraan we initiatieven toetsen. Het pakket is zodanig geworden dat we spreken over het stapelen van eisen waardoor initiatieven minder snel van de grond komen.

Met dit uitvoeringskader bieden we meer ruimte voor maatwerk. Als er bij een initiatief sterk wordt ingezet op één doelstelling uit het beleid, dan komt er ruimte om bij een ander doelstelling wat toe te geven. Daarnaast moet het kader de initiatiefnemers duidelijkheid geven, met dit document zijn de kaders overzichtelijk uiteengezet.

1.2 Opzet lokaal uitvoeringskader

In eerste instantie gaan we in op de toetsingskaders. Waarbij we onderscheid maken in type initiatief, 'algemene' kaders waaraan alle plannen moeten voldoen en kaders die per plan of locatie kunnen variëren. Vervolgens gaan we in op de verschillende deelgebieden, We sluiten af met een overzichtskaart en tabel met eisen en wensen per deelgebied..



2 De toetsingskaders

Belangrijke noot vooraf is dat dit lokale uitvoeringskader een nadere uitwerking is van het woonbeleid. De volledige omschrijving en toelichting op de ambities en speerpunten is beschreven in de Kempische visie op wonen en de Woonvisie Bladel. Dit document gaat specifiek in op de kaders waaraan we nieuwe initiatieven toetsen.

2.1 Type initiatief

Welke kaders gelden hangt af van het type initiatief, waarbij we vooral onderscheid maken tussen 'grote' en 'kleine' initiatieven. De ervaring leert dat hoe kleiner het initiatief hoe lastiger het is om alle eisen vanuit de woonvisie toe te passen. Daarom maken we onderscheid tussen drie type initiatieven:

Toevoeging 1 tot 4 woningen: Bij deze kleine woningbouwinitiatieven gaat het veelal om het toevoegen van een (extra) woning op een eigen perceel. Bij dit type initiatieven wordt in veel gevallen de eisen van woonvisie minimaal opgelegd.

Toevoeging 5 tot 10 woningen: Deze categorie vraagt om veel maatwerk, ze zijn van zodanig volume dat het van belang is dat ze zo veel mogelijk voldoen aan het woonbeleid. Tegelijkertijd geldt voor dit type initiatieven dat er snel sprake is van stapelen van eisen. Veel van deze projecten richt zich op een specifieke doelgroep. Met maatwerk kunnen we meer specifiek een keuze maken in de eisen bij deze projecten.

Toevoeging 10 of meer woningen: dit type projecten bieden meer ruimte om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen vanuit het beleid vanwege het volume. De inzet is om zoveel mogelijk er meer ruimte om een bijdrage te leveren aan het sociale doelstellingen.

2.2 Algemeen geldende kaders

In deze paragraaf worden de kaders benoemd die gemeentebreed gelden voor alle woningbouwinitiatieven. Voor deze kaders maken we geen onderscheid in de verschillende deelgebieden,

Kwaliteit

- Behoefte aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1- en 2- persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Inzet op realiseren van duurzame starterswoningen.
Behoefte aan (huur)woningen in het middensegment om de doorstroom op de markt te stimuleren.
- In principe positieve medewerking bij transformatie van plannen, splitsen van (incourante) woningen in meerdere woningen, andere woonvormen, initiatieven op het gebied van zorg, waarbij kwalitatief wordt ingezet op Woonkeur, duurzaamheid, groen, huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2- persoonshuishoudens.
- Ruimte geven aan initiatieven voor nieuwe woonvormen, onder andere tijdelijke woonvormen en tiny houses.
- Lokale inwoners die in Bladel willen blijven wonen willen we zo veel mogelijk een kans geven op de woningmarkt.

Betaalbaarheid

- Waar mogelijk zetten we de KoopGarantregeling in, dit gaat in samenwerking met de woningcorporatie.
- Primair wordt de huisvesting van statushouders georganiseerd door de woningcorporaties. Daarnaast wordt aan particulier investeerders/verhuurders bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.

Kwantitatief programma

- Mits goed ingepast, op voorhand geen dorpskernen of gebieden uitgesloten voor gestapelde bouwvormen.
- Een dichtheid van circa 10-20 woningen per hectare bij uitbreidingen. Voor de kleinere kernen in principe een lagere dichtheid dan voor Hapert en Bladel.
- Inbreidingslocaties in de kernen Bladel en Hapert een intensiteit van circa 30 woningen per hectare voorstelbaar.

2.3 Gebiedsspecifieke kaders

Naast de kaders die overal gelden, zijn er kaders die we per gebied op een andere manier invullen. Het gaat om de thema's betaalbaarheid, langer thuis wonen en het aandeel groen in de plannen.

Bij veel van de woningbouwinitiatieven is het sociaal programma een heikel punt. De eis van 40% in het sociaal segment is voor veel initiatieven lastig te behalen, zeker in combinatie met de andere eisen. Bij kleinere initiatieven bieden we daarom meer ruimte voor maatwerk. Wanneer andere doelstellingen vanuit het beleid worden behaald dan is een kleiner sociaal programma bespreekbaar. Hetzelfde geldt voor de woningbouwinitiatieven in de kernen Casteren, Hoogeloon en Netersel, ook daar is de eis van 40% in sociaal segment minder hard. Waarbij we wel een inspanningsverplichting verwachten van initiatiefnemers om een sociaal programma te laten landen in de plannen.

Het tweede punt wat veel uitdagingen met zich meebrengt is het opleggen van de kwaliteitseis WoonkeurPlus. Dit is alleen van toepassing in de centrumgebieden van Bladel en Hapert. De woningen moeten van zodanig formaat zijn dat de combinatie met 40% in het sociale segment lastig is.

We maken in deze gebieden onderscheid tussen plannen die zich richten op ouderen/inwoners met een zorgvraag waarbij we de kwaliteitseis WoonkeurPlus opleggen. En initiatieven die zich niet richten op deze doelgroepen, dan verwachten we een sociaal programma, zeker bij grotere initiatieven.

Het derde punt is het aandeel groen in de plannen. Bij uitbreidingen blijft de huidige eis van 20% groen bestaan, we voegen hier aan toe dat het een kwalitatieve groene inrichting moet zijn. Kortom, een robuuste groenstructuur in plaats van snippergroen om aan de eis te voldoen. Bij inbreidingen is ruimte voor maatwerk. In die plannen moeten nog steeds voldoende groen aanwezig zijn, waarbij we inzetten op een kwalitatieve invulling in plaats van een kwantitatief eis. Bij woningbouwinitiatieven in de centrumgebieden van Bladel en Hapert gaat het veelal om verdichtingsopgave. Het uitgangspunt blijft zo veel mogelijk kwalitatief groen in het plan, maar ook oplossingen zoals groene daken of gevels.

Betaalbaarheid

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd. Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal de helft hiervan in de sociale huur. Waarbij we de grenzen* van betaalbaarheid als volgt definiëren:
 - Sociale huur tot liberalisatiegrens: € 808,06
 - Sociale koop tot: € 220.000

* Deze grenzen komen uit de 'Regionale begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven' en worden jaarlijks geïndexeerd. Weergegeven bedragen komen uit de versie voor het jaar 2023.

Langer thuis wonen

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur of een vergelijkbaar keurmerk en voor de centra van Bladel en Hapert geldt het Pluspakket als uitgangspunt.
- In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.

Openbaar groen

- Bij iedere nieuwbouwontwikkeling moet minimaal 20% groen zijn ingericht.

3. Gebieden

Binnen de gemeente zijn de omstandigheden niet gelijk voor elke locatie, daarom maken we onderscheid in vier deelgebieden. Deze deelgebieden is gelijk aan degene die in de omgevingsvisie wordt toegepast. Het gaat om:

3.1 De (bestaande) woonwijken van Bladel en Hapert

Het eerste deelgebied waarin we onderscheid maken zijn de woonwijken van de twee grootste kernen, Bladel en Hapert. Het gaat hier om alle woongebieden binnen het stedelijk gebied, met uitzondering van de centrumgebieden.

3.2 Centrum Bladel en Hapert

De centra van Bladel en Hapert beschouwen we als losse deelgebieden. De voornaamste reden is dat er meer functies samen komen in deze gebieden, terwijl de ruimte beperkt is. Daarnaast ligt er een verdichtingsopgave als het gaat om woningbouw. De grenzen zoals weergegeven op de kaart zijn in de praktijk niet zo hard. Bij initiatieven op de rand van dit gebied wordt een afweging gemaakt of zij vallen binnen de kaders van 3.1 (bestaande woonwijk) of 3.2 centrumgebied.

3.3 Kleine kernen

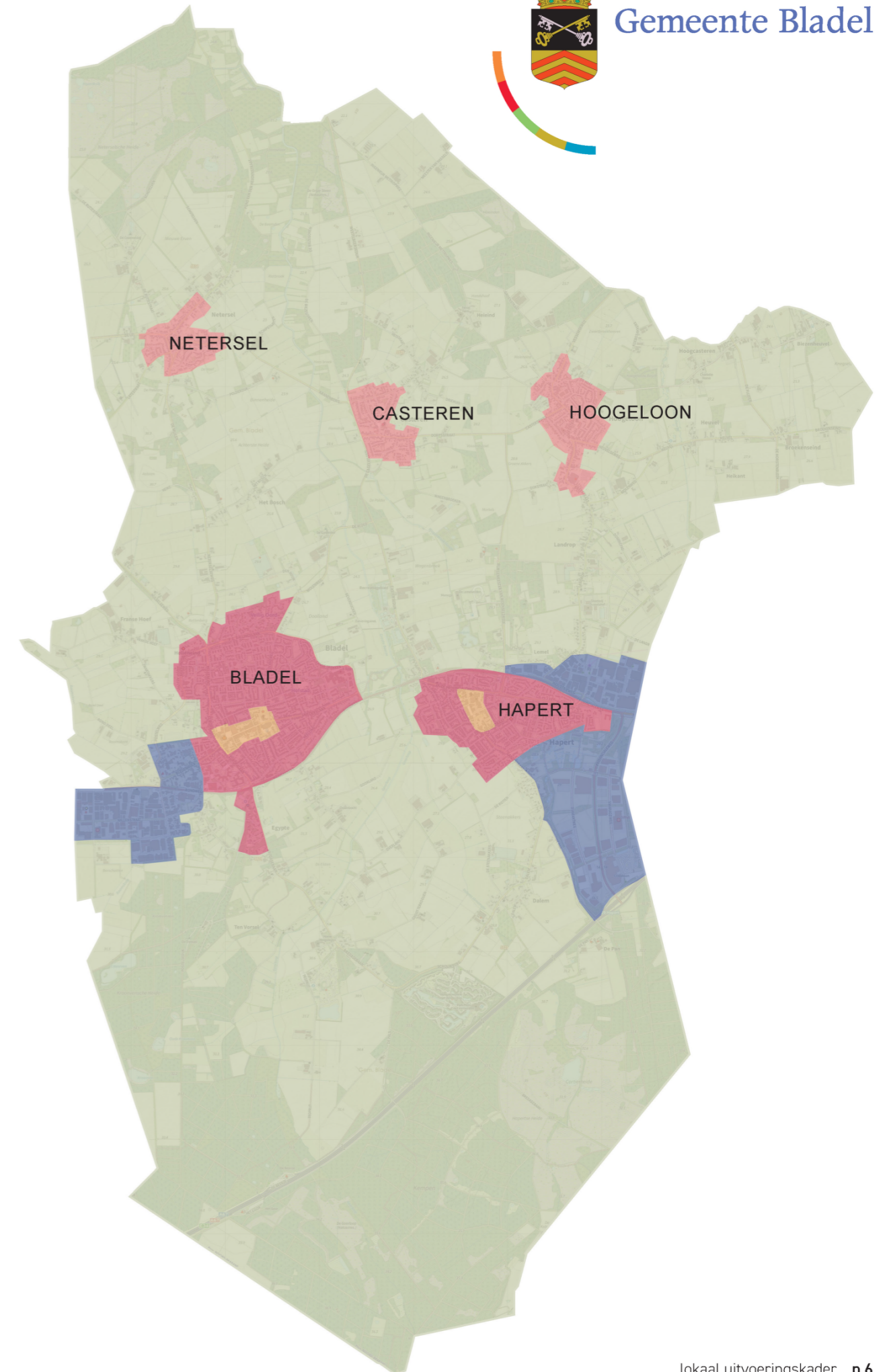
Het stedelijk gebied van de drie kleinere kernen, Casteren, Hoogeloon en Netersel vormt het derde deelgebied. De ontwikkelingen in deze kernen is in het algemeen kleiner van aard en vraagt op meer maatwerk dan de twee grote kernen.

3.4 Uitbreidingen aan de dorpsranden

De laatste gebied zijn de dorpsranden, grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Hier kan, onder voorwaarden, een uitbreidingslocatie worden ontwikkeld. In deze uitbreidingen vinden we het van belang dat de eisen uit de woonvisie grotendeels worden nageleefd. Voor de rest van het buitengebied geldt, in principe, geen toevoegingen van woningen.

→ **Woonvisie gemeente Bladel**
eisen en wensen per deelgebied

		1 - 4 woningen	5 - 9 woningen	10 woningen of meer
Kernen Bladel en Hapert	eisen	• Basispakket Woonkeur	• Basispakket Woonkeur	• 40% in sociaal segment, waarvan de helft sociale huur • Basispakket Woonkeur • Kwalitatief groen
	wensen	• 20% groen	• 40% in sociaal segment • 20% groen	• 20% groen
Kleine kernen	eisen	• 20% groen	• Basispakket Woonkeur • Kwalitatief groen	• Basispakket Woonkeur • Kwalitatief groen
	wensen	• Basispakket Woonkeur	• 40% in sociaal segment • 20% groen	• 40% in sociaal segment, waarvan de helft sociale huur • 20% groen
Centrumgebieden	eisen	• Basispakket Woonkeur	• Woonkeur Pluspakket	• 40% in sociaal segment of Woonkeur Pluspakket • Basispakket Woonkeur • Kwalitatief groen
	wensen		• 40% in sociaal segment	• 40% in sociaal segment, waarvan de helft sociale huur
Uitbreidingen aan de dorpsranden	eisen	• Basispakket Woonkeur	• 40% in sociaal segment • Basispakket Woonkeur • Kwalitatief en 20% groen	• 40% in sociaal segment, waarvan de helft sociale huur • Basispakket Woonkeur • Kwalitatief en 20% groen
	wensen		• 40% in sociaal segment, waarvan de helft sociale huur	



* Sociale woning is € 220.000 v.o.n. of € 808,06 per maand (peil 2023)