

Provinciale Impuls Wonen

Tweede ronde (2014) Provinciale Impuls Wonen 2013-2019
Provincie Zeeland



Datum: 11 maart 2014

Versienummer: Definitief rapport

Auteur: Barbara van Doornum/ Lenneke Jongbloed/
Léon Kaagman

Afdeling: Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Wat, waarom, wie, doel en uitgangspunten	4
2.1. Wat	4
2.2. Waarom	4
2.3. Wie is probleemeigenaar?	5
2.4. Doel	5
2.5. Uitgangspunten	6
3. Proces	7
3.1. Stappenplan	7
4. Randvoorwaarden	9
4.1. Inhoudelijke randvoorwaarden	9
4.2. Financiële randvoorwaarden	9
5. Toetsingscriteria	11
5.1. Toetsingscriteria	11
5.2. Toelichting bij Toetsingscriteria	12
5.2.1 Fysieke ingrepen	12
5.2.2 Locatie	17
5.2.3 Innovatie	18
5.2.4: Cultuurhistorie	19
5.2.5: Duurzaamheid	20
5.2.6: Gezondheid	21
6. Begrippenlijst	22

1. Inleiding

De Provinciale Impuls Wonen (PIW) is voortgekomen uit het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland. Hierin werd geconstateerd dat er op de woningmarkt iets structureel moet veranderen om de kwaliteit van het wonen voor de Zeeuwse inwoners te handhaven en te verbeteren. Door allerlei ontwikkelingen is voortgaan op de huidige voet (nieuwbouw aan de rand van de kernen, herstructurering alleen door corporaties) niet meer mogelijk. Herstructurering is hard nodig in de sociale sector en in/aan de centra van onze steden (transformatieprojecten). De herstructurering van de particuliere woningvoorraad heeft daarbij de hoogste prioriteit voor de Provincie Zeeland. In deze nota worden het doel, het proces, de inhoudelijke en financiële randvoorwaarden en de toetsingscriteria benoemd. De nota sluit af met een begrippenlijst.

2. Wat, waarom, wie, doel en uitgangspunten

2.1. Wat

De Provinciale Impuls Wonen is een subsidieregeling die is opgezet door de Provincie Zeeland. Gedurende de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland 2013-2018 is jaarlijks 3,5 miljoen euro beschikbaar. Het totale bedrag dat de provincie vrij heeft gemaakt om de woningmarkt een impuls te geven bedraagt daarmee 21 miljoen euro.

2.2. Waarom

Met dit geld beoogt de provincie de particuliere woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomst. De woningbehoefte verandert als gevolg van hogere kwaliteitseisen die mensen stellen, maar natuurlijk ook door demografische ontwikkelingen. Zo zullen er op termijn minder gezinnen met kinderen zijn, meer alleenstaanden en meer ouderen die langdurig zelfstandig blijven wonen.



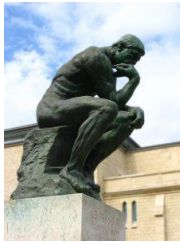
De komende decennia worden deze ontwikkelingen steeds manifester, waardoor de vraag naar bepaalde typen woningen zal afnemen. Dit leidt ertoe dat deze woningen onverkoopbaar worden en/of een deel van hun waarde verliezen. Particulieren komen vast te zitten in hun woning of raken deze bijvoorbeeld na vererving niet meer kwijt. Omdat investeren niet langer loont, zijn verpaupering en leegstand logische gevolgen. De negatieve uitstraling hiervan tast de waarde van het omliggende vastgoed en de leefbaarheid aan. De gevolgen van een ontspannen en/of stagnerende woningmarkt komen daarmee niet enkel voor rekening van individuele eigenaren en hun hypotheekverstrekkers, maar ook voor buurtbewoners.



De beschreven problemen zijn relatief nieuw en vragen van burgers een totaal andere benadering van hun private vastgoed. Waar een woning vroeger een investering was met een zekere waardestijging en voor velen als pensioenvoorziening gold, moet nu geanticipeerd worden op het accepteren van waardevermindering en mogelijk zelfs dwingt tot afschrijving van de woning. Uiteindelijk zullen onverkoopbare particuliere woningen uit de markt genomen moeten worden, om verpaupering en leegstand tegen te gaan en om verdere waardevermindering van de panden en de omgeving te voorkomen. Als we het huidige sloop-tempo in Zeeland doortrekken naar de toekomst moeten woningen gemiddeld 1000 jaar meegaan. Het vereist niet veel kennis van zaken om in te zien dat een groot deel van de bestaande voorraad zijn houdbaarheidsdatum daarmee ruimschoots overschreden heeft. Het gaat hierbij vooral om de goedkope particuliere woningvoorraad, (te) kleine vooroorlogse woningen of snel gebouwde naoorlogse woningen in wijken die stedenbouwkundig achterhaald zijn.

2.3 Wie is probleemeigenaar?

Omdat het hier opgaben betreft in de private sector zou men verwachten dat de markt met oplossingen komt. Echter, in het verleden is men zo verweven geraakt met aloude verdienmodel, dat nieuwe wegen inslaan niet geheel natuurlijk komt. Bovendien was er decennia lang betrekkelijk weinig noodzaak om te investeren in het saneren van particulier vastgoed. Er was sprake van vraagdruk en prijsstijgingen op de woningmarkt waardoor ook minder aantrekkelijke woningen relatief snel werden verkocht. Daarnaast konden marktpartijen betrekkelijk eenvoudig voorzien in de behoefte aan nieuwbouw door het ontwikkelen van uitleglocaties. Gemeenten profiteerden mee in de vorm van gronduitgifte en leges.



Bouwen in het weiland levert gemiddeld 8.000 euro per woning op, terwijl herontwikkeling van binnenstedelijke locaties gemiddeld 10.000 euro kost. Bij ingewikkelde functieveranderingslocaties zoals het Scheldekwartier en Goese Schans kunnen deze kosten oplopen tot maar liefst 40.000 euro per woning. Dit verklaart de geringe interesse van de markt voor het oppakken van herstructurerings-opgaven in de bestaande particuliere woningvoorraad.

Al voor de crisis was duidelijk dat dit stelsel steeds minder houdbaar is. Onze welvaartsontwikkeling en bevolkingsgroei stagneren en dit maant beleidsmakers steeds meer tot het kijken naar de bestaande woningvoorraad in plaats van naar het ontwikkelen van nieuwe woonwijken. Subsiestromen en winst uit grondopbrengsten zijn echter goeddeels opgedroogd, waardoor er nauwelijks middelen voorhanden zijn om de problemen in die bestaande voorraad aan te pakken. Tel daar de waardedaling van woningen bij op en de terughoudendheid van particulieren om opnieuw te investeren in het vastgoed en het gebrek aan slagkracht wordt evident.

Omdat particulieren niet slopen en de markt de problemen binnen de bestaande voorraad niet kan (of wil) oplossen, dreigt er een impasse te ontstaan. Wiens probleem is die niet gewenste bestaande voorraad nu eigenlijk en hoe organiseren we oplossend vermogen? De provincie Zeeland acht het van provinciaal belang dat de inwoners van Zeeland nu en in de toekomst goed gehuisvest worden en dat zij hun woonwensen kunnen vervullen. Dit betekent dat men met plezier in een wijk en woning kan wonen, dat deze woning haar vastgoedwaarde (goeddeels) weet te behouden en de bewoner, indien gewenst, deze woning kan verkopen om een vervolgstap in de wooncarrière te zetten. Om dit doel te bewerkstelligen is het nodig dat de particuliere woningvoorraad, die kwalitatief en kwantitatief niet meer geschikt is, voor de toekomst wordt aangepakt. Voor de sociale woningvoorraad geldt dat de woningcorporaties ook een zware opgave hebben op het gebied van herstructurering. In principe zou moeten gelden dat zij in staat moeten worden geacht voldoende middelen te hebben om dit aan te pakken. Zeker in krimpgebieden wordt het echter ook voor hen steeds moeilijker de exploitatie van verdunningsopgaven te rond te krijgen.

2.4 Doel

De Provinciale Impuls Wonen is bedoeld om de particuliere woningvoorraad gereed te maken voor de toekomst. Omdat de aanpak van de particuliere woningvoorraad een nieuw probleem is zijn nieuwe innovatieve oplossingen nodig. De Provincie Zeeland ziet het uit de markt nemen van particuliere woningen (door sloop, samen-



voeging of anderszins) als de moeilijkste opgave bij de herstructurering, en wil hier prioriteit aangeven. Juist deze problematiek is op termijn de grootste opgave waarvoor nog geen goede instrumenten voorhanden zijn. Hierdoor lopen alle partijen om dit probleem heen omdat perspectief op een oplossing ontbreekt.

Projecten die inzetten op het opknappen van particuliere woningen, sloop van corporatiebezit, nieuwe invulling van beeldbepalende leegstaande panden en verbetering van de openbare ruimte dragen ook bij aan de herstructurering van de particuliere woningvoorraad, en kunnen ook aanspraak maken op (financiële) hulp.

Het is geen doelstelling van de Provinciale Impuls Wonen om aan zoveel mogelijk projecten subsidie te verlenen of om het bedrag evenredig te verdelen onder de Zeeuwse gemeenten. We willen eenieder uitdagen om een zo goed mogelijk project in te dienen, zodat de doelen van de PIW worden gehaald.

2.5 Uitgangspunten

Met de PIW wil de Provincie Zeeland de problematiek van de woningmarkt aanpakken met een jaarlijks geldbedrag van 3,5 mln. Dit bedrag is niet toereikend om het probleem op te lossen, daarom is het belangrijk dat het bedrag zoveel mogelijk rendement heeft op de lange termijn. Hiertoe hanteren we een aantal uitgangspunten:

- **Klantgericht:** *indieners van projecten worden ondersteund om een zo goed mogelijk projectvoorstel in te dienen, gehonoreerde projecten worden waar nodig en mogelijk ondersteund bij de uitvoering*
- **Verantwoordelijk:** *de Provincie Zeeland loopt niet om het probleem van de particuliere woningvoorraad heen maar neemt haar verantwoordelijkheid om hier oplossingen voor te helpen vinden.*
- **Toegankelijk:** *niet alleen voor de geijkte subsidiepartners van de Provincie Zeeland, maar ook marktpartijen (aannemers/ontwikkelaars) en particulieren kunnen projectvoorstellen indienen.*
- **Kwaliteitsgericht:** *de beste projecten worden gehonoreerd, geografische spreiding over Zeeland is in dit geval geen doel.*
- **Herkenbaarheid:** *de communicatie rond de PIW is helder, duidelijk en onmiskenbaar afkomstig van de Provincie Zeeland*
- **Innovatief:** *De Provincie Zeeland stimuleert partijen bij het komen tot innovatieve oplossingen en helpt waar nodig mee aan concrete uitvoering. Hierbij zullen niet alle pogingen succesvol zijn, maar ook dat levert kennis en meerwaarde op. Belangrijk is wel dat resultaten met elkaar gedeeld worden.*
- **Verbeteren:** *de PIW is voor de Provincie Zeeland het begin van een zoektocht. Er zullen fouten gemaakt worden en er zullen dingen altijd beter kunnen. De Provincie Zeeland staat hiervoor open en zal verbeteringen telkens weer doorvoeren. We verwachten ook van indieners van projecten dat zij gericht zijn op het verbeteren en leren van eerder gehonoreerde en uitgevoerde projectvoorstellen.*

3. Proces

Om te komen tot een selectie van de beste projecten worden een aantal stappen gevolgd, hieronder een beschrijving van het proces in een stappenplan. Daarnaast wordt een loket ingericht om te bevorderen dat goede projecten worden ingediend en een reële kans op succesvolle uitvoering kennen.

3.1 Stappenplan

Stap 1: De projecten worden ingediend bij de Provincie Zeeland voor 1 mei 2014. Er is een digitaal projectformulier beschikbaar waarmee u uw aanvraag zo goed mogelijk over het voetlicht kunt brengen. Indien het jaarlijkse budget niet geheel besteed wordt met op tijd ingediende projecten, is het mogelijk dat de financiële ruimte gebruikt wordt om later ingediende projecten te honoreren, echter alleen indien deze voldoende kwaliteit hebben.



Stap 2: De projecten worden getoetst aan de hand van de randvoorwaarden waaraan elk project moet voldoen (zie hoofdstuk 3). De projecten die hier niet aan voldoen vallen af en komen niet meer in aanmerking voor subsidiëring in de Provinciale Impuls Wonen

Stap 3: Beoordelen van de projecten aan de hand van toetsingscriteria (zie hoofdstuk 5). Er zijn in totaal verschillende criteria waaraan de projecten worden beoordeeld. Er is gekozen voor een beoordelingssysteem waarbij op elk criterium een maximaal aantal punten kan worden gescoord. Het beoordelen vindt plaats door aan de hand van de beschreven indicatoren te scoren binnen het maximum aantal mogelijke punten. Vervolgens wordt een gemiddelde genomen van de scores. De beoordeling wordt gedaan door deskundigen binnen het provinciale apparaat, soms aangevuld door onafhankelijke externe deskundigen. Bij het criterium 'fysieke ingreep' kan een project maar onder één van de zes fysieke ingrepen vallen. Beoordeling van het criterium fysieke ingreep vindt plaats op basis van elders beschreven indicatoren. Bij de criteria die gaan over locatie (zie 5.2.2) is de beoordeling eenvoudig en krijgt een project of helemaal geen of het maximale aantal punten toegekend. De locatie is onderverdeeld in drie subcategorieën: bestaand bebouwd gebied Z4, krimpgebied en transformatieproject. Voor elke subcategorie is een vaststaand aantal van 50 punten toe te kennen. Bij de overige criteria wordt beoordeeld door interne en/of externe deskundigen op het gebied van het betreffende criterium.

Stap 4: Wanneer alle projecten beoordeeld zijn op basis van de toetsingscriteria ontstaat een ranglijst van projecten met het gevraagde subsidiebedrag. De lijst wordt daarna in tweeën gesplitst, de projecten met de meeste punten komen in aanmerking voor subsidie, de anderen niet. Elk jaar is een bedrag beschikbaar (subsidieplafond) om projecten financieel te ondersteunen. Dat bedrag creëert de grens in de ranglijst waarboven projecten wel of niet gehonoreerd worden.



Stap 5: Bij de projecten die in aanmerking komen voor subsidie wordt gecontroleerd of er geen sprake is van 'onrechtmatige staatssteun' en of de onrendabele top op een correcte manier is berekend met markt-

conforme prijzen. Hiertoe worden de exploitatieoverzichten van projecten doorgerekend door een onafhankelijke deskundige. Mogelijk wordt de aanvrager benaderd voor aanvullende informatie.

Stap 6: De indieners van de projecten worden geïnformeerd of het project in aanmerking komt voor subsidie of niet. Van de aanvrager wordt medewerking verwacht aan publiciteit rondom een project. De lijst met gehonoreerde projecten wordt gedeeld met de pers, de branchevereniging Bouwend Nederland Afdeling Zeeland en alle indieners, inclusief de aangevoerde argumentatie. Het resultaat van de punten-toekenning wordt openbaar gemaakt en voorzien van een toelichting. Dit om inzichtelijk te maken hoe de keuze voor projecten tot stand is gekomen. Belangrijk hierbij is te beseffen dat de beoordeling met behulp van punten een hulpmiddel is om tot een rangorde te komen.



Stap 7: Het selectieproces wordt grondig in- en extern geëvalueerd. Aan de hand daarvan wordt de communicatie rond de oproep van nieuwe projecten en het selectieproces aangepast.

Stap 8: De voortgang van de gehonoreerde projecten wordt met belangstelling gevolgd en de resultaten worden gedeeld met de vakwereld en pers.

4. Randvoorwaarden

De ingediende projecten worden eerst langs de randvoorwaarden gelegd. Deze randvoorwaarden zijn grotendeels eerder vastgelegd in het Jaarplan van het Omgevingsplan 2013.

4.1. Inhoudelijke randvoorwaarden

- Het project past binnen actuele en door provincie onderschreven **regionale woningmarktafspraken**. De reden hiervoor is dat de Provincie Zeeland geen projecten financieel wil ondersteunen in regio's waarvan niet is vastgesteld dat er goed regionaal woningbeleid gevoerd wordt.
- Het gaat om een **herstructurerings**project of (bevorderen van) investeringen in de **bestaande particuliere woningvoorraad**. Projecten waarbij in een wijk de sociale huurwoningvoorraad 'verdund' wordt komen ook in aanmerking.
- Projecten die bestaan uit het teniet doen van **tekorten** op financiering van **grond** komen niet in aanmerking voor een bijdrage. De Provincie Zeeland wil de middelen niet inzetten voor ontstane tekorten op de grondexploitatie door een vertraagde ontwikkeling of een te hoge aankoopprijs.
- **Alle rechtspersonen** (bijv. gemeenten, bouwbedrijven, ontwikkelaars, corporaties, burgers, verenigingen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), stichtingen) kunnen projecten indienen. Hierbij geldt wel dat een **blijk van instemming** van de betreffende gemeente nodig is.
- Het project moet binnen een jaar zijn **gestart** en binnen 3 jaar **afgerond**. Dit betekent dat grootschalige projecten met een lange looptijd, en dat projecten met een lange planologische procedure in het vooruitzicht, niet in aanmerking kunnen komen. Bij de beoordeling moet het mogelijk zijn binnen een jaar fysiek aan te vangen met het project. Bij veel planologische procedures is dit in theorie mogelijk. Indien na een jaar na de subsidiebeschikking nog niet begonnen is, komt de subsidie te vervallen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk indien de vertraging buiten de schuld van de aanvrager veroorzaakt wordt. Indien het project langer duurt dan gepland en daardoor de termijn van drie jaar gaat overschrijden, wordt in overleg met de aanvrager besloten de subsidierelatie te beëindigen of het project aan te passen/verkleinen.
- Middelen kunnen niet worden aangewend voor het financieren van massastudies, stedenbouwkundige schetsen en/of andere adviesrapportages. Subsidies uit de PIW dienen rechtstreeks te worden ingezet voor **fysieke maatregelen** in de woningvoorraad.
- Projecten zijn alleen subsidiabel indien projecten minimaal 1 punt scoren op het onderdeel 'fysieke ingrepen' bij de beoordeling (zie 5.1 en 5.2.1).

4.2. Financiële randvoorwaarden

- De **hoogte** van de subsidie is maximaal € 3,5 mln
- Het gevraagd bedrag betreft **een deel van het exploitatietermijnoverschot**, het verschil tussen kosten en opbrengsten van het project.
- De opgevoerde kosten en opbrengsten dienen **marktconform** te zijn. Een exploitatieoverzicht is daarbij nodig om inzicht te krijgen in kosten en op-



brengt welke door een onafhankelijke partij worden getoetst

- *Getoetst wordt of er sprake is van onrechtmatige staatssteun. Onrechtmatige staatssteun ontstaat indien de overheid een financiële bijdrage levert aan een bedrijf of branche waardoor oneerlijke concurrentie ontstaat. Een onafhankelijk bureau voert deze toets uit.*
- *Subsidie wordt niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie **minder** bedraagt dan € 10.000.*
- *Voor **samenvoeging** van een woning wordt een vast bedrag van € 25.000 als richtbedrag aangehouden;*
- *Het is gewenst dat er sprake is van **cofinanciering** van een deel van het exploitatietekort. Cofinanciering kan door de aanvrager of een andere deelnemende partij worden bijgedragen. Het cofinancieringspercentage speelt mee als één van de indicatoren bij de beoordeling van de projecten.*

5. Toetsingscriteria

5.1. Toetsingscriteria

De ingediende projecten worden beoordeeld aan de hand van criteria. Per criterium kan een maximum aantal punten worden toegekend (behalve bij het criterium 'Locatie').

Het belangrijkste toetsingscriterium is **'Fysieke Ingrepen'**. In onderstaande tabel is weergegeven welke dat zijn en wat het maximum aantal punten is dat per fysieke ingreep behaald kan worden. Een ingediend project bevat altijd een fysieke ingreep, maar kan slechts in één categorie punten scoren. Oftewel een project valt in de categorie 'vermindering ongewenste particuliere woningen' met een maximaal te behalen puntenaantal van 500, of bijvoorbeeld in de categorie 'hergebruik leegstaande panden' met een maximaal te behalen puntenaantal van 50. Voor de overige toetsingscriteria geldt dat deze wel bij elkaar opgeteld kunnen worden. Er moet dus een keuze gemaakt worden binnen welke fysieke ingreep het te subsidiëren project valt. Als het project meerdere onderdelen bevat is het daarom noodzakelijk om ook meerdere subsidieaanvragen te doen per onderdeel. Als er geen punten gescoord worden bij het onderdeel fysieke ingrepen, omdat het bijvoorbeeld relatief duur is of geen verbetering van de omgeving oplevert, komt het project niet in aanmerking voor subsidie.

Toetsingscriterium Fysieke Ingrepen		Max. aantal punten
Soort fysieke ingreep: Keuze uit één van de zes ingrepen:	Vermindering ongewenste particuliere woningen	500
	Sloop en evenveel nieuwbouw particuliere woningen	250
	Toekomstbestendige particuliere woningen	250
	Verdunning sociale huurwoningvoorraad	100
	Verbeteren openbare ruimte	200
	Hergebruik leegstaande panden	50

Bij de overige toetsingscriteria geldt dat een project op elk criterium punten kan scoren. Indien een project bijvoorbeeld een x aantal punten heeft gekregen bij de fysieke ingreep 'Vermindering ongewenste particuliere woningen' dan wordt dit aantal opgeteld bij de punten op het gebied van locatie (maximaal 150), Innovatie, Cultuurhistorie, Duurzaamheid en Gezondheid. Dit bij elkaar bepaalt de totaalscore en daarmee de plaats op de scorelijst. Hieronder is per overig criterium het maximum aantal punten weergegeven.

Overige Toetsingscriteria		Max. aantal punten
Locatie	Z4	50
	Krimpgebied	50
	Transformatiegebied	50
Innovatie		200
Cultuurhistorie		50
Duurzaamheid		50
Gezondheid		50

5.2. Toelichting bij Toetsingscriteria

In de volgende paragraaf wordt elk toetsingscriterium toegelicht en worden indicatoren benoemd die bij de beoordeling worden gebruikt

5.2.1 Fysieke ingrepen

A: VERMINDERING ONGEWENSTE PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

De grootste volkshuisvestelijke uitdaging door de demografische veranderingen is het (toekomstige) overschot aan ongewenste particuliere woningen. Het gaat hierbij om particuliere woningen die 'overblijven' en leeg komen te staan wanneer het aanbod van woningen de vraag overstijgt. Het betreft veelal goedkope woningen met lage toekomstwaarde in minder populaire buurten. In de begripsbepalingen is het omschreven als een particuliere woning (opstal + kavel) met een lagere WOZ waarde dan € 170.000 en gebouwd voor 1970. Het verminderen van ongewenste particuliere woningen krijgt de hoogste prioriteit zodat hiervoor veel punten toegekend kunnen worden bij de beoordeling.



'Vermindering' kan door sloop van dergelijke woningen en het niet of minder terugbouwen van gewenste nieuwbouwwoningen, door samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld in plaats van een woonbestemming een maatschappelijke bestemming). Hoe hoger het verdunningspercentage is (verhouding sloop en nieuwbouw, zie ook H6) hoe complexer de opgave en daarmee de prioriteitstelling.

De gevraagde bijdrage per woning speelt ook een rol bij de beoordeling: hoe lager het gevraagde bedrag per woning die uit de markt genomen wordt hoe beter. Bij samenvoeging wordt een vast bedrag gehanteerd van € 25.000 per samengevoegde woning.

Bij de beoordeling wordt in belangrijke mate de ruimtelijke impact van het project betrokken: in hoeverre draagt het project bij aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving? Hierbij zal ook de invulling van eventuele vrijkomende ruimte betrokken worden: Is er een zinvolle nieuwe bestemming voor of blijft deze ruim-

te braak liggen? Het eerste heeft logischerwijs de voorkeur. Bij de beoordeling van ruimtelijke impact wordt ook betrokken of het project deel uitmaakt van een visie of uitvoeringsplan op een hoger schaalniveau. Wanneer een (klein) project een beweging op een hoger schaalniveau in gang brengt is de ruimtelijke impact namelijk groter.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag per onttrokken woning</i> • <i>Verdunningspercentage</i> • <i>Ruimtelijke Impact op omgeving</i> 	500 punten

B: SLOOP- EN NIEUWBOUW PARTICULIERE WONINGEN

Het is een goede zaak wanneer 'ongewenste' particuliere woningen gesloopt worden, ook als er evenveel woningen voor worden teruggebouwd. Op die manier worden woningen van de markt gehaald die niet toekomstbestendig meer zijn, of simpelweg 'niet meer meedoen' op de markt. Soms kunnen dergelijke woningen zodanig verloederd zijn dat de waarde van omliggend vastgoed wordt aangetast. Als dergelijke woningen vervangen worden door een nieuwe woning, is dat een goede zaak voor de woningmarkt. Projecten van deze strekking komen dan ook in aanmerking voor financiële ondersteuning.

Projecten waarbij een aantal woningen wordt onttrokken aan de woningvoorraad en die elders terugge-



bouwd worden, komen alleen in aanmerking voor subsidie indien de locatie van de nieuwe woningen in ruimtelijk opzicht (bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik, levendige centra) aantoonbaar beter is en er aantoonbaar een relatie is tussen de woningen op de twee locaties.

Bij de beoordeling wordt het gevraagde bedrag per woning betrokken (hoe lager het gevraagde subsidiebedrag hoe meer punten), evenals de schaal van het project: hoe hoger de impact (bijvoorbeeld door de schaal of de locatie), hoe hoger de beoordeling zal zijn. Bij de beoordeling speelt de verwachte ruimtelijke impact op de omgeving een grote rol, waarbij ook wordt betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag per onttrokken woning</i> • <i>Ruimtelijke impact van het project op de omgeving</i> 	250 punten

C: TOEKOMSTBESTENDIG OMVORMEN PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Door de demografische veranderingen zal de toekomstige huishoudensamenstelling er heel anders uitzien dan tegenwoordig. Het aantal gezinnen neemt sterk af, het aantal 60 plussers neemt sterk toe en het aantal 80 plussers neemt relatief nóg sterker toe. De woonwens van deze groepen verschilt qua woning en locatie, maar hier is geen kant-en-klare menukaart voor te geven op dit moment. Er zal dan ook meer dan ooit sterk geluisterd moeten worden naar de markt vraag. Wel is duidelijk dat de behoefte aan flexibel in-deelbare woningen met een compleet programma (woonkamer, badkamer en slaapkamer) op één (goed toegankelijke) verdieping toeneemt, waarbij centraal gelegen locaties nabij voorzieningen de voorkeur hebben.

Om de woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomstige huishoudens dienen er veel woningen te worden verbouwd. In de praktijk betekent het vaak dat woningen geschikt moeten worden gemaakt voor de wensen van ouderen en minder validen, maar ook belangrijk is het flexibel maken en vergroten van de aanpasbaarheid van woningen. De Provincie Zeeland stimuleert het opknappen van individuele particuliere woningen door zogenaamde 'zachte leningen', de Duurzame Particuliere Woningverbeteringslening'. De Provinciale Impuls Wonen sluit hierop aan, projecten kunnen van beide regelingen gebruik maken. Randvoorwaarde bij deze fysieke ingreep is dat het moet gaan om een groep van *drie of meer woningen* die ingrijpend aangepast worden en ook als een innovatief/voorbeeldproject kunnen dienen.

Bij de beoordeling van deze fysieke ingreep wordt gekeken naar het gevraagde subsidiebedrag in verhouding tot de omvang van het project en de ruimtelijke impact op de omgeving. Daarbij ook wordt betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau.



Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag per woning voor:</i> • <i>Ruimtelijke Impact van het project op de omgeving</i> 	250 punten

D: VERDUNNING SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD

De herstructurering van de particuliere woningvoorraad is aangeduid als het belangrijkste probleem op de Zeeuwse woningmarkt. Ook de woningvoorraad van de Zeeuwse corporaties heeft te maken met een forse herstructureringsopgave. Bij de sociale voorraad neemt de corporatie zijn verantwoordelijkheid voor ingrepen waar dat nodig is. Omdat een dergelijke partij als initiatiefnemer ontbreekt bij de problematiek van de particuliere woningvoorraad, wordt deze problematiek het hoogst op de agenda gezet. Het uitgangspunt is dan ook dat de corporaties in staat zijn om hun voorraad zelfstandig kwalitatief op peil te houden.

Er zijn echter projecten te voorzien die wel in aanmerking kunnen komen voor financiële ondersteuning

indien daarmee indirect de particuliere woningvoorraad wordt ondersteund. Het gaat hierbij om projecten waarbij de sociale woningvoorraad in een gebied 'verdund' wordt: er worden meer sociale huurwoningen gesloopt dan dat er in totaal (huur en koop) worden teruggebouwd. De druk neemt daarmee toe op de particuliere woningvoorraad, en die is nodig om de kwaliteit en het rendement van particuliere investeringen te verhogen.



Bij de beoordeling zal gekeken worden naar het gevraagde bedrag per woning, en de ruimtelijke impact op de omgeving. Daarbij ook wordt betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag per onttrokken woning</i> • <i>Impact van het project voor de omgeving</i> 	100 punten

E: VERBETEREN OPENBARE RUIMTE

De aanpak van de openbare ruimte is als fysieke ingreep vaak de sluitpost van een project. Als er bezuinigd moet worden sneuvelt al snel de ambitieuze aanpak van de bestrating, het groen en de aankleding van de woonomgeving. Dit is begrijpelijk maar jammer, gezien de impact van een goede openbare ruimte



op de waardering van een woonmilieu. Om de waarde van de woningvoorraad op peil te houden is de context vaak de doorslaggevende factor. Om die reden is de aanpak van de openbare ruimte als (onderdeel van) een project ook subsidiabel. Belangrijk hierbij is wel dat de ingreep in de openbare ruimte de aantrekkelijkheid en bruikbaarheid verbetert, en waarde vermeerderend werkt voor het omringende vastgoed. Projecten waarbij op een gebruikelijke manier de openbare ruimte wordt ingericht, met parkeerterreinen of nieuwe bestrating krijgen een lage score. De normale inrichting van de openbare ruimte is primair een

gemeentelijke taak. Projecten zullen hoog gewaardeerd worden als een ingreep gepleegd wordt waarbij de omgeving een flinke oppepper krijgt, waar een extra inspanning wordt gedaan en waarbij de provinciale subsidie zorgt voor de 'kers op de slagroomtaart'.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de verhouding van de kosten en de gevraagde bijdrage, de verwachte ruimtelijke impact (aantrekkelijkheid en bruikbaarheid van het plangebied), de kwaliteitswinst die behaald wordt ten opzichte van de bestaande situatie en of de nieuwe inrichting waarde vermeerderend werkt voor het omliggende vastgoed. Daarbij ook wordt betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag in relatie tot totale investering</i> • <i>Ruimtelijke impact (verhogen aantrekkingskracht en bruikbaarheid van het plangebied)</i> • <i>Kwaliteitswinst</i> 	200 punten

F: HERGEBRUIK LEEGSTAANDE PANDEN



Verbouwing van leegstaande kantoren, woningcomplexen, winkels en ander maatschappelijk vastgoed in binnensteden tot bijvoorbeeld woningen is belangrijk voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling. Het is een positieve ontwikkeling waar in sommige gevallen een externe financiële bijdrage nodig is om het project van de grond te krijgen. Een project waarbij een of meerdere leegstaande panden een andere functie krijgt komt alleen in aanmerking

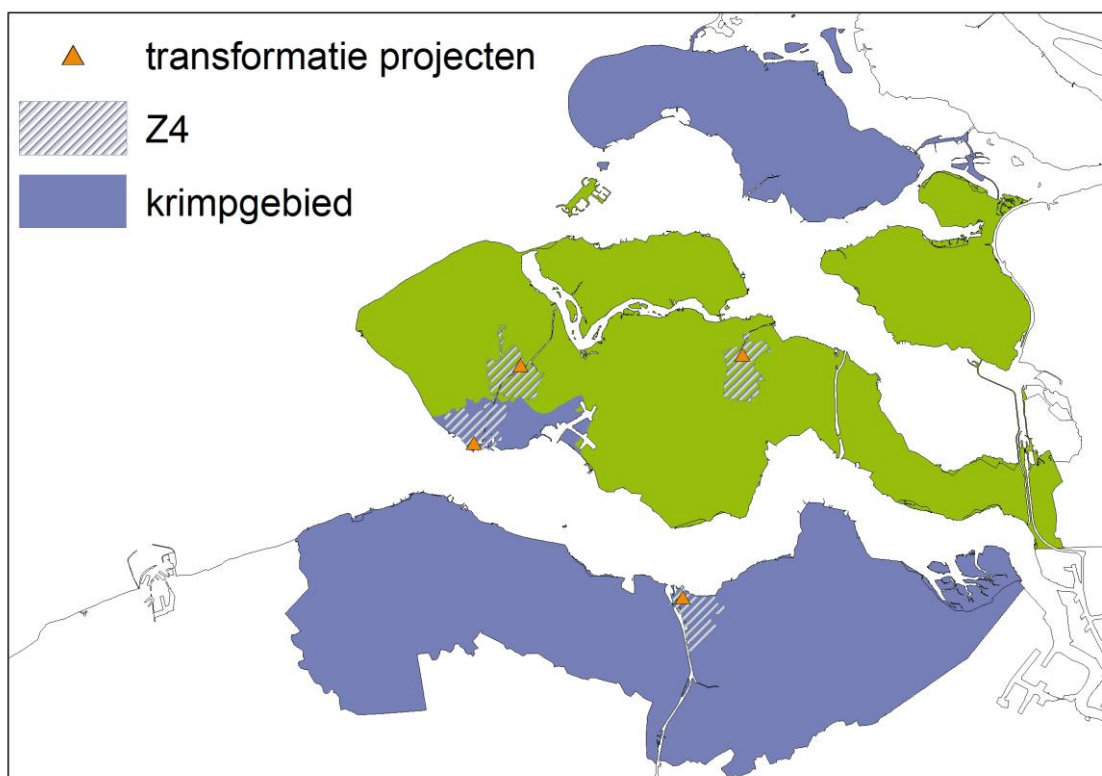
voor subsidie vanuit de Provinciale Impuls Wonen als er sprake is van een substantiële positieve uitstraling op de (woon)omgeving. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om beeldbepalende panden in het centrum van een dorp of een stad die verregaand verloederd zijn waardoor een nieuwe invulling een sterke ruimtelijke impact zal hebben. Hoe hoger de verwachte ruimtelijke impact en kwaliteitswinst, hoe hoger de beoordeling zal zijn.

Bij de beoordeling worden de kosten in relatie tot de ruimtelijke impact en kwaliteitswinst betrokken. Daarbij ook wordt betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Gevraagd bedrag in relatie tot totale investering</i> • <i>Ruimtelijke impact op de omgeving</i> • <i>Kwaliteitswinst</i> 	50 punten

5.2.2 Locatie

Dit criterium is bedoeld om projecten te stimuleren in kernen waar de Provincie Zeeland meer prioriteit aan wil geven. Prioriteit wordt gegeven aan projecten in gebieden die van groot belang zijn voor de Zeeuwse samenleving en waar investeringen moeilijker zijn door hogere voorinvesteringen en lagere opbrengsten. Om ruimtelijke redenen krijgt het bestaand bebouwd gebied van de vier Zeeuwse steden, verbonden in het Z4 netwerk meer prioriteit. De steden vormen het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en hebben een groeiend economisch belang voor Zeeland. Daarnaast wordt extra prioriteit gegeven aan de vier transformatiegebieden binnen de Z4 om de totstandkoming van projecten te ondersteunen. Binnenstedelijke en transformatieprojecten kennen een lange looptijd, zijn ingewikkeld en hebben te maken met hoge voorinvesteringen. Het belang van dergelijke projecten voor de aantrekkelijkheid, het voorzieningenniveau en de economie van Zeeland zijn juist erg groot.



De vier Zeeuwse transformatieprojecten zijn Ramsburg in Middelburg, Scheldekwartier in Vlissingen, Axel-se Dam in Terneuzen en Goese Schans in Goes.

Projecten in krimpgebieden krijgen prioriteit omdat de herstructureringsopgave groter is dan in andere gebieden. Het opbrengend vermogen cq intrinsieke opbrengst van vervangende nieuwbouw is in krimpgebieden lager door een lagere opbrengst bij gelijkblijvende kosten.

De gemeenten Hulst, Terneuzen, Sluis, Schouwen-Duiveland en Vlissingen behoren tot een krimpgebied. De eerste vier omdat ze door de rijksoverheid zijn aangemerkt als Topkrimpgebied of Anticipatiegemeente. Vlissingen wordt eveneens aangemerkt als krimpgemeente omdat deze gemeente sinds 1983 al 3000 inwoners heeft verloren en de vooruitzichten geen groei voorspellen.

Indicator		Aantal punten
Bestaand bebouwd gebied Z4	<ul style="list-style-type: none"> • Goes • Middelburg • Terneuzen • Vlissingen 	50 punten
Krimpgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Zeeuws Vlaanderen • Vlissingen • Schouwen-Duiveland 	50 punten
Transformatieproject	<ul style="list-style-type: none"> • Ramsburg • Scheldekwartier • Axelse Dam • Goese Schans 	50 punten

5.2.3 Innovatie

De projecten worden beoordeeld op innovatie. Dit is belangrijk om projecten met een vernieuwend onderdeel of concept een kans te geven, juist omdat innovatie hard nodig is om de problematiek van de herstructurering van de woningvoorraad aan te kunnen pakken: De oude recepten werken niet meer in de huidige context en de toekomstige problematiek.

Om innovatie te beoordelen is het van belang dat duidelijk wordt gemaakt welk onderdeel van het project



innovatief is. Daarbij is het van belang dat het nog nooit op deze wijze in Zeeland of erbuiten is uitprobeerd. Bij de beoordeling wordt tevens gekeken in hoeverre de vernieuwing elders in Zeeland herhaald kan worden. De vraag is dan ook of het concept reproduceerbaar is of dat het alleen in een specifieke/uniëke situatie of locatie toegepast kan worden. De innovatie kan betrekking hebben op het gebouw of openbare ruimte maar ook op het proces of de financiering. Omdat het een subjectief begrip is, is een goede beschrijving en verbeelding van groot belang. Bij de beoordeling speelt een belangrijke rol of het innovatieve aspect vernieuwend is op de schaal

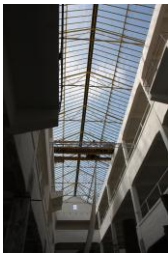
van Zeeland, Nederland of zelfs internationaal.

Van de aanvrager wordt medewerking verwacht om de resultaten van het project, en met name het innovatieve aspect, te delen met anderen in publicaties, interviews etc.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nooit eerder toegepast in of buiten Zeeland</i> • <i>Is de innovatie reproduceerbaar?</i> 	200 punten

5.2.4: Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorie gaat het om het volgende: Wordt het project uitgevoerd binnen de begrenzing van een door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen stads- of dorpsgezicht of een door het rijk geselecteerd wederopbouwgebied dat van nationaal belang is? Is er sprake van waardevol cultuurhistorisch erfgoed zoals religieus, industrieel of agrarisch erfgoed?



In Zeeland gaat het om 19 beschermde stads- en dorpsgezichten. Bij ruimtelijke ontwikkeling dient ingespeeld te worden op de aanwezige kwaliteiten, daarvan dient gebruik te worden gemaakt en daarop dient te worden voortgebouwd.

In Zeeland zijn twee zogenaamde 'nationale wederopbouwgebieden' benoemd, het Landelijk gebied Walcheren (dat in dit verband minder relevant lijkt) en de kern Oostburg.

Bij cultureel erfgoed gaat het om waardevol cultuurhistorisch erfgoed zoals religieus, industrieel of agrarisch erfgoed. Het gebouw dient ten minste opgenomen te zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland. Daarnaast dient de oorspronkelijk functie te zijn: een religieus gebouw, een industrieel gebouw, een overheidsgebouw, een militair gebouw, een gebouw voor handel, kantoor, opslag, transport, een gebouw voor cultuur, gezondheid of onderwijs, of een historische boerderij.

Bij de beoordeling wordt bekeken in welke mate er respectvol, vernieuwend of inspirerend met cultuurhistorisch erfgoed en/of gebieden met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan en hoe de cultuurhistorische waarden behouden, versterkt en benut worden.

Indicator	Max. aantal punten
<i>Architectuur, stedenbouwkundige verbindingen en cultuurhistorische waarden</i>	50 punten

5.2.5: Duurzaamheid

De projecten worden beoordeeld op de mate van duurzaamheid. Duurzaamheid is qua begrip wellicht uitgehold maar inhoudelijk niet minder van belang voor de toekomst van de Zeeuwse woningvoorraad, maar ook voor Zeeland en de rest van de wereld. Hierbij is van belang dat er zuinig omgegaan wordt met energie, water en grondstoffen en het terugdringen en vermijden van vervuiling. Het beoordelen van de mate van duurzaamheid van de projecten wordt gedaan aan de hand van een aantal meetlatten of mogelijke maatregelen:



- **Energielabelsprongen:** Bij het project Meer Met Minder zijn labelsprongen met succes toegepast als indicator. Zie het figuur hiernaast met informatie over het energielabel, met daarin van label G naar A de sprongen die gemaakt kunnen worden van zeer onzuinig, naar zeer zuinig. Om het label te kunnen berekenen zijn o.a. de volgende gegevens van belang:
 - de **isolatiewaarden** van het dak, de vloer en de muren, het glas in de gevelkozijnen
 - de wijze waarop de woning wordt **geventileerd**
 - de eventuele aanwezigheid van **kierdichting**
 - de **zuinigheid** van de cv-ketels en ventilatoren
 - de aanwezigheid van aanvullende **energiebesparende maatregelen** zoals zonneboilers.
 - Het **energielabel** wordt afgegeven door de EPA adviseur.
 - **EPC** (Energie Prestatie certificaat) –score, bijvoorbeeld streven naar 10% beter dan de vigerende wettelijke eis;
 - **Rc-waarde** (warmteweerstand), bijvoorbeeld streven naar een waarde van 5,0
 - **GPR-gebouw score**, bijvoorbeeld een score van 7,5. Deze GPR-score wordt bepaald op basis van genormeerde rekenregels, zoals de EPC-berekening, LCA studies naar milieueffect van materialen en Politiekeurmerk Veilig Wonen
 - Het aanleggen van een **grijswatersysteem** in de woning. Dit wil zeggen het gebruik van bijvoorbeeld regenwater voor het doorspoelen van het toilet;
 - Gebruik van **Biobased materialen**: deze materialen zijn geheel of gedeeltelijk geproduceerd uit plantaardige of dierlijke biomassa. Bijvoorbeeld vezelplaten van stro of vlas of isolatie met schelpen;
 - Een lidmaatschap bij stichting/ **coöperatie** voor gezamenlijke inkoop van energie;
 - **Cradle to Cradle**: hoe om te gaan met grondstoffen, afval of sloopmateriaal;
 - **Schaal**: een 'Blok voor blok' aanpak heeft de voorkeur boven individuele particuliere woningverbetering (schaal)

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Energielabelsprongen</i> • <i>EPC</i> • <i>Rc-waarde</i> • <i>GPR-score</i> • <i>Watergebruik</i> • <i>Biobased materialen</i> • <i>Organisatie</i> • <i>Schaal</i> 	50 punten

5.2.6: Gezondheid

Om actief deel te kunnen nemen aan de Zeeuwse samenleving is het van groot belang dat je lichamelijk en geestelijk gezond bent. Dit geldt voor zowel jong als oud. Gelukkig kan het merendeel van de Zeeuwen het grootste deel van hun leven zonder klachten doorbrengen, maar we moeten wel aandacht houden voor randvoorwaarden om dit te bestendigen. We worden namelijk steeds ouder en krijgen (daardoor) steeds meer chronische ziekten. Bovendien is men zich vaak onvoldoende bewust van een ongezonde leefstijl.



Een woon- en leefomgeving die prikkelt tot beweging, ontmoeting en ruimte biedt voor sport en spel kan een belangrijke bijdrage leveren aan gezond zijn en gezond blijven. Het is daarom van belang dat bij de inrichting van de openbare ruimte rekening wordt gehouden met zaken die dit gedrag uitlokken en stimuleren.

Indicator	Max. aantal punten
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Stimuleren van veilige inrichting omgeving (langzaam verkeer, veilige fietsroutes, etc)</i> • <i>Stimuleren van buiten spelen en ontmoeting, functioneel groen</i> 	50 punten

6. Begrippenlijst

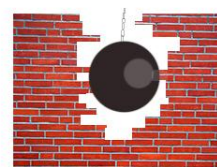
Woning

Gebouw met individueel adres, al dan niet grondgebonden, bedoeld om in te wonen waarop de bestemming Wonen rust. Het gaat hierbij niet om bedrijfswoningen.

Woningvoorraad: Het totaal van koop- en huurwoningen in Zeeland dat voor bewoning geschikt is

Ongewenste particuliere woning(voorraad)

Hiermee wordt bedoeld het deel van de woningvoorraad dat nu of in de toekomst het overschot vormt. Het gaat om het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad waar de leegstand ontstaat indien het aanbod de vraag overstijgt in een gebied zijn. De onaantrekkelijkheid kan veroorzaakt worden door een scala van redenen, bijvoorbeeld een verouderde indeling, ernstig achterstallig onderhoud, verloederde straat of onaantrekkelijke woonomgeving. Dit soort woningen doet als het ware niet meer mee op de woningmarkt.



Een eenduidig en overal geldende definitie is hiervoor niet te geven: voor de PIW voldoet een woning hieraan indien het gaat om een woning met een maximale WOZ waarde van € 170.000 en een bouwjaar van voor 1 januari 1970.

Grens Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Een door de grens BBG aangewezen gebied dat de bestaande, onderscheidenlijk bij bestemmingsplan¹ toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een stad, dorp of kern bevat.

Het bestaand bebouwd gebied komt dus neer op het feitelijk bebouwd gebied² aangevuld met verleende bouwrechten in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en inpassingsplannen.

Toelichting: In het kader van het Omgevingsplan 2006-2012 zijn de grenzen bestaand bebouwd gebied (BBG) vastgesteld. Het betreft de woonkernen, dragende kernen en stedelijke centra zoals aangegeven



op de Omgevingsplankaart van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. De overige geclusterde bebouwing zoals buurtschappen, gehuchten en landelijke bebouwingsconcentraties blijven vallen onder de bepalingen van het landelijk gebied c.q. buitengebied. Ook los van kernen gelegen haven- en industrieterreinen en bedrijfsterreinen horen niet tot het BBG.

Voor het ontwerp Omgevingsplan 2012 – 2018 zijn de grenzen bestaand bebouwd gebied geactualiseerd, uitgaande van onderstaande definitie. Naar aanleiding van de (gemeentelijke) inspraakreacties op het ontwerp Omgevingsplan 2012 – 2018 is

deze actualisatie op enkele punten gecorrigeerd.

¹ Onherroepelijk geworden bestemmingsplan.

² De grens BBG eindigt daar waar de bebouwing haar aangesloten karakter verliest.

Aanvrager

Een aanvrager is een zelfstandige of natuurlijke rechtspersoon die een aanvraag doet voor een PIW subsidie voor zijn of haar project. De aanvraag van een PIW subsidie voor een project kan dan ook door een ieder gedaan worden, bijvoorbeeld door een burger, een verenigde groep van burgers, een bedrijf, een woningcorporatie of een overheidsinstantie. De aanvrager kan een aanvraag indienen voor een project waar meerdere rechtspersonen aan meedoen. De aanvrager is echter financieel verantwoordelijk voor het project en de afhandeling van de subsidie.

Transformatieproject

Een complexe ruimtelijke ontwikkeling waarbij de locatie een functieverandering ondergaat (transformeert) in hoofdzaak naar de bestemming Wonen, vaak gepaard gaand met saneringsopgaven en grote (voor)investeringen in de openbare ruimte door de aanleg van een nieuwe wegenstructuur, openbaar groen en waterbuffering

Herstructureringsproject

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij ongewenste, incurante woningen worden onttrokken aan woningvoorraad of vervangen door- of verbouwd tot toekomstbestendige, courante woningen, waarbij soms ingrepen in de infrastructuur en openbare ruimte nodig zijn.

Project

Een project waarvoor een PIW-subsidie wordt aangevraagd. Het project kan deel uitmaken van een omvangrijker (herstructurerings)project.



Toetsingscriteria

Instrument van de Provincie Zeeland om projecten te kunnen beoordelen en prioriteren.

Regionale Woningmarktafspraken

Afspraken die gemeenten binnen een regio met elkaar maken over de omvang en kwaliteit van te bouwen en herstructureren woningen in de komende tien jaar. Deze afspraken zijn voorgeschreven in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en dienen als randvoorwaarde voor het kunnen beschikken van een PIW-subsidie. De regionale woningmarktafspraken (akkoord bevonden door het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland) worden gepubliceerd op de website van de Provincie Zeeland: www.zeeland.nl

Verdunningspercentage

Percentage dat verkregen wordt wanneer het aantal woningen dat onttrokken is aan de woningvoorraad wordt gedeeld door het oorspronkelijke aantal woningen in een afgebakend gebied.

Onttrokken woning

Woning die geen deel meer uitmaakt van de woningvoorraad omdat het pand

- *fysiek is gesloopt en niet meer teruggebouwd waarbij de bestemming 'Wonen' niet meer van toepassing is;*

-
- *samengevoegd is met (een) andere woning(en), waarbij het adres/huisnummer is komen te vervallen door sloop of samenvoeging;*
 - *een andere functie heeft gekregen dan Wonen in het bestemmingsplan.*

Gemeentelijke instemming

Een project krijgt gemeentelijke instemming via een (gemandateerd) B&W besluit, waarbij de gemeente aangeeft dat het voorgenomen project vooralsnog geen bezwaren oplevert voor het gemeentelijk beleid of geldende verordeningen