

TAM-IMRO plan

Instructieregels
woningbouwcategorieën

Motivering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Leeswijzer.....	5
 Hoofdstuk 2 Beleidskader.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid.....	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
 Hoofdstuk 3 Effecten op en van de fysieke leefomgeving.....	10
 Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	11
4.1 Algemeen.....	11
4.2 Opbouw regels	11
4.3 Artikelsgewijze toelichting.....	14
4.4 Preambule voor hoofdstuk artikelnummering	14
 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	15
Kostenverhaal.....	15
Financiële haalbaarheid.....	15
 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Participatie	16
Procedure.....	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema voor zowel de gemeente, provincie en Rijksoverheid. De gemeente zet via de woningmarktstrategie 2024 fors in op een betaalbaar woningbouwprogramma en krijgt hier straks vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook een verplichting toe. In de woningmarktstrategie is een woningbouwprogramma opgenomen voor nieuwbouwprojecten. Het is hierbij echter van belang dat de betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) ook toegankelijk zijn en behouden blijven voor de juiste doelgroep. De doelgroepenverordening is een belangrijk borgingsinstrument zodat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd en voor een bepaalde termijn in het segment behouden blijven. Via een doelgroepenverordening kun je deze instandhoudingstermijn opnemen. Daarnaast kunnen ook de maximale inkomensgrenzen voor de benoemde woningcategorieën worden opgenomen en prijs/kwaliteitseisen van de betreffende woningen. Wanneer de verordening niet wordt vastgesteld, bestaat het risico dat de betreffende woningen niet langdurig in het beoogde segment blijven en niet worden toegewezen aan de beoogde doelgroep. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting definieert sociale huurwoningen als woningen die minimaal 25 jaar in het segment behouden en aan de juiste doelgroep toegewezen wordt.

Bij de herijking van de woningmarktstrategie uit 2024 hebben we aangekondigd dat we aansluitend de doelgroepenverordening op specifieke onderdelen zouden aanpassen. Uit evaluatie is namelijk gebleken dat een aantal artikelen uit de doelgroepenverordeningen belemmeringen opwerpen voor nieuwbouwontwikkelingen. De kwaliteit van woningbouw is belangrijk, maar het realiseren van woningen is dermate urgent dat de juiste balans moet worden gevonden in de voorgeschreven artikelen.

Sinds de komst van de Omgevingswet is er geen ruimte meer voor een aparte doelgroepenverordening. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat nieuwe of aangepaste regels met betrekking tot woningbouwcategorieën nu worden opgenomen in het omgevingsplan.

In dit TAM-omgevingsplan wordt uitwerking gegeven aan artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een van de algemene maatregelen van bestuur bij de Omgevingswet. Hierin staat dat een omgevingsplan regels kan bevatten over te realiseren categorieën woningen. Dit mag alleen als het omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat die vallen in de categorie van bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Deze activiteiten worden opgesomd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. De woningbouwcategorieën waarover regels mogen worden gesteld in het omgevingsplan, zijn sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd (vrije kavels). De gemeente kan in het omgevingsplan percentages aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën zodat woningen worden gebouwd voor doelgroepen waarvoor de markt onvoldoende bouwt. De instructieregel woningbouwcategorieën maakt het mogelijk regels te stellen voor sociale huur- en koopwoningen, woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap. Dit regelt artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 5.161c Bkl stelt ook randvoorwaarden voor het vaststellen van de termijnen.

1.2 Leeswijzer

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een motivering, regels en een verbeelding. Na dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het van belang zijnde beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de werking van het TAM-omgevingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 een weergave van de gevoerde procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Wet ruimtelijke ordening in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening bood gemeenten de mogelijkheid om, via het publieke recht, in een bestemmingsplan vast te leggen welk aandeel van de woningen binnen aangewezen gebieden in een bepaalde woningbouwcategorie moeten vallen, zoals sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels). Gemeenten konden daarvoor percentages gerelateerd aan het plangebied in een bestemmingsplan opnemen. Zo kon in een bestemmingsplan bijvoorbeeld worden bepaald dat 20% van de te ontwikkelen woningen sociale huurwoningen moesten zijn. In een doelgroepenverordening worden vervolgens de woningbouwcategorieën gedefinieerd aan de hand van huur en koopprijsgrenzen. De doelgroepen waarvoor de woningen bedoeld zijn, worden aan de hand van inkomenseisen gedefinieerd.

Sinds de komst van de Omgevingswet is er geen ruimte meer voor een aparte doelgroepenverordening. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat nieuwe of aangepaste regels met betrekking tot woningbouwcategorieën nu worden opgenomen in het omgevingsplan.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals energietransitie en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincie, gemeente en waterschap, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de vier algemene maatregelen van bestuur en bevat specifieke regels waar lagere overheden zich aan moeten houden. In hoofdstuk 5 van dit besluit zijn regels opgenomen voor het opstellen van een omgevingsplan en het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Die instructieregels hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeve van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In dit hoofdstuk is dan ook opgenomen dat een omgevingsplan regels kan bevatten over te realiseren categorieën woningen en dus ook percentages aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën, zodat woningen worden gebouwd voor doelgroepen waarvoor de markt onvoldoende bouwt. Onderhavige instructieregel woningbouwcategorieën maakt het mogelijk om regels te stellen voor sociale huur- en koopwoningen, woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap.

Wet Versterking regie Volkshuisvesting

Tot slot is er de komst van de wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze maakt dat gemeenten worden verplicht om voldoende betaalbare woningen op te nemen in hun bouwplannen. Hierbij komt ook de verplichting van een minimale instandhoudingstermijn per categorie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de provinciale omgevingsvisie heeft de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld. Onderdeel van deze visie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland staan vervolgens regels beschreven die ervoor moeten zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Daarmee dient de omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen.

In de provinciale omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen over woonlocaties om te komen tot een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland. Gedeputeerde Staten kunnen per regio met de gemeentebesturen afspraken maken over het aandeel betaalbare woningen. Een omgevingsplan mag alleen nieuwe woningen toelaten als die ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken.

2.3 Regionaal beleid

In de Woondeals hebben gemeenten, provincie en Rijk afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. In de Woondeal regio Foodvalley 2022 - 2030 is opgenomen dat, om aan te sluiten bij de behoefte aan betaalbare woningen, we er gezamenlijk naar streven dat op termijn tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar is, zowel op regionaal als gemeentelijk niveau. Dit is gebaseerd op het Rijkskader met betrekking tot realiseren betaalbare woningen, dat opgenomen is in de Wet Versterking regie Volkshuisvesting.

Bij nieuwbouw wordt de volgende verhouding aangehouden met de daarbij behorende prijsgrenzen:

- 30% sociale huur tot de sociale huurgrens;
- 40% middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.123,13 per maand; óf betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot € 390.000;
- 30% dure koop vanaf € 390.000.

Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2.4 Gemeentelijk beleid

Woningmarktstrategie 2024

Met de woningmarktstrategie 2024 heeft de gemeente zich tot doel gesteld om in Wageningen meer betaalbare woningen in zowel de sociale huur, middenhuur als het koopsegment te realiseren. Bij nieuwbouw staat betaalbaarheid voorop. In de nieuwbouw sluiten we aan bij het 'Rijkskader betaalbare woningbouw', dat uitgaat van 70% betaalbaar woningbouw, waarvan 30% sociale huur. Daarnaast hebben we in de strategie nog een aantal uitgangspunten toegevoegd om beter aan te sluiten bij de woningmarkt en woningbehoefte in Wageningen en om de betaalbare woningbouw extra te borgen. Dit omvat bijvoorbeeld de verplichting om binnen het betaalbare segment een mix van verschillende prijssegmenten en woningtypologieën (zowel huur als koop) op te nemen. Daarnaast is er een bovengrens voor duurdere koop ingevoerd. In de woningmarktstrategie 2024 is een tabel opgenomen waarin het verplichte woningbouwprogramma van nieuwbouwwoningen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden regels gegeven over het opstellen van een omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet worden ingegaan op de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Het gaat hier om een plan dat een uitwerking van het nationale belang bevat waarmee gemeenten opgedragen worden om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de behoeften van de inwoners. In dit plan worden immers regels opgenomen die bepalen hoe nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld kunnen worden. Het gaat hierbij om regels waarmee te realiseren woningbouwcategorieën worden vastgelegd.

Met dit wijzigingsplan wordt, met in achtneming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan. Er worden echter geen rechtstreekse bouwbevoegdheden toegestaan met deze regels, zodat een nadere toetsing aan de effecten op en van de fysieke leefomgeving niet noodzakelijk is. Die volgt met de toets van een ontwikkeling waarin de instructieregels uit het omgevingsplan worden gehanteerd.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het relevante beleid en eventuele effecten op de fysieke leefomgeving. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes in de regels.

4.2 Opbouw regels

Algemeen

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan volgens de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO). Met een TAM-omgevingsplan kan het omgevingsplan met de huidige softwaretechniek worden gewijzigd en bekendgemaakt volgens de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de bekende techniek vanuit de Wet ruimtelijke ordening voor planvorming kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan zijn de regels en het werkingsgebied waarop deze regels van toepassing zijn verklaard, te weten de gehele gemeente Wageningen. Met het toevoegen van deze instructieregels worden de planregels van het omgevingsplan van rechtswege gewijzigd. In onderstaande tabel is te zien welke regels zijn toegevoegd en waar deze regels eerst te vinden waren:

Wordt in omgevingsplan	Was in doelgroepen - verordening	Toelichting	Agv wet
Artikel 3 Begripsbepalingen	Artikel 1	We hebben in het omgevingsplan de definities aangesloten bij de huidige wettelijke definities, evenals de indexaties van de prijsgrenzen van de verschillende woningsegmenten. Dit voorkomt onduidelijkheden en is meer gelijkloidend.	
Artikel 4 Sturen op woonsegmenten (doelgroepenverordening)	Opgenomen in de toelichting	Dit artikel heeft betrekking op welke bouwplannen en wanneer we de artikelen kunnen toepassen. In de doelgroepenverordening	Omgevings-wet

		stond dit opgenomen in de toelichting.	
Artikel 5 percentages te realiseren woningbouwcategorieën	Artikel 7	In dit artikel is de meeste actuele tabel van het woningbouwprogramma van de herijkte woningmarktstrategie opgenomen.	
Artikel 6 (aanwijzing woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijnen)	Artikel 8	Dit artikel is inhoudelijk gelijk gebleven, m.u.v. dat we de instandhoudingstermijn voor de categorie sociale koop hebben laten vervallen ((zie voor argumentatie en toelichting hieronder bij x)	
Artikel 7 (aanwijzing en instandhoudingstermijn woonsegmenten op gebiedsniveau)	nvt	Dit artikel is nieuw en betreft een reservering voor wanneer er geen specifieke kavels worden aangewezen, maar gewerkt wordt met een bepaalde percentage in een gebiedsontwikkeling.	
Artikel 8 (sociale huurwoning: doelgroep en inkomensgrens)	Artikel 2	Dit artikel is geactualiseerd aan de hand van huidige wetgeving over inkomensgrenzen voor sociale huur. Dit voorkomt onduidelijkheden en is meer gelijklopend.	
Artikel 9 (middenhuur woning: doelgroep en inkomensgrens)	Artikel 4	Dit artikel is geactualiseerd aan de hand van wetgeving over inkomensgrenzen voor middenhuur. Dit voorkomt onduidelijkheden en is meer gelijklopend.	
Artikel 10 (minimale oppervlakte woningen en huurprijzen)	Artikel 5	Dit artikel is aangepast, met een hogere minimale m ² grens voor zelfstandige woningen en het verwijderen van een aantal tussencategorieën uit de m ² -huurprijstabel voor zowel sociale als middenhuur (zie voor argumentatie en toelichting hieronder bij xx)	
-	Artikel 3	Het artikel met betrekking tot de doelgroep voor sociale koop is uit de regeling gehaald (zie voor argumentatie en toelichting hieronder bij x)	
-	Artikel 6	Het artikel met betrekking tot eisen met betrekking tot seniorenwoningen en woningen voor senioren is uit de regeling gehaald (zie voor argumentatie en toelichting hieronder bij xxx)	
Bijlage 2	Artikel 9 t/m 13	Deze artikelen (meldingsplicht, hardheidsclausule, toezicht en	Omgevings-wet

		inwerkingtreden) komen niet terug in het omgevingsplan. Dit soort artikelen passen alleen bij een verordening en zijn daarom opgenomen in een bijlage bij een omgevingsplan.	
--	--	--	--

Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de doelgroepenverordening

De instructieregels woningbouw zijn op 3 onderdelen gewijzigd ten opzichte van de doelgroepenverordening. Hieronder volgt de achterliggende motivering.

X Instandhoudingstermijn sociale koop

In de doelgroepenverordening was opgenomen dat een sociale koopwoning voor 10 jaar voor de doelgroep, namelijk huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm, behouden moest blijven. Met het opnemen van deze bepaling verplichtten we dat een eigenaar-bewoner die de woning binnen 10 jaar na de bouw van de woning wilde verkopen, ook aan deze vereisten moesten voldoen. Dit hield in dat ze verplicht waren hun woning moesten verkopen aan een bepaalde inkomensgroep. Wij zijn van mening dat we hiermee ingrijpen in de mogelijkheden van een particuliere eigenaar om de woning te verkopen. Daarbij is de ervaring dat we als gemeente heel weinig mogelijkheden hebben om hierop toe te zien. Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden om betaalbare nieuwbouw koopwoningen zoveel mogelijk in het segment kunnen behouden, aan de hand van koopgarant-achtige constructies.

XX Tabel m2 – huurprijs

Uit de evaluatie van de woningmarktstrategie is gebleken dat de prijs- kwaliteit tabel uit de doelgroepenverordening te star werkt bij nieuwbouwprojecten. Het is één van de belangrijkste struikelblokken in de haalbaarheid. We hebben de tabel op een aantal onderdelen aangepast.

De volgende categorieën zijn verwijderd:

- Een sociale huurwoning tot de 1e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 40m² gbo te hebben.
- Een sociale huurwoning tot de 2e aftoppingsgrens, als bedoeld in art. 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, dient een woonoppervlakte van ten minste 45m² gbo te hebben.

De tabel met hierin de maximale aanvangshuur voor middenhuur in combinatie met een minimale oppervlakten bij 55, 65 en 75m² is verwijderd. Hiervoor is één vereiste voor middenhuur in de plaats gekomen, namelijk dat een middenhuurwoning minimaal 55m² moet zijn.

We hanteren wel een hogere minimale oppervlakte van zelfstandige sociale huurwoningen. Deze was 30m² en is verhoogd naar 35m² (met een maximale huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens) Dit doen we vanuit het oogpunt van de (starters), de leefbaarheid in de buurt en kwaliteit op de woningmarkt. De reden hiervoor is dat in de woningvoorraad van Wageningen al relatief veel (on)zelfstandige kamers en studio's kent en we wat meer diversiteit in de voorraad voor deze doelgroep willen aanbrengen. Voor starters op de woningmarkt is het daarom van belang om een woning te realiseren die een zodanige grootte heeft dat een aparte slaapkamer eventueel passend kan zijn. Alleen op deze wijze is de woning ook passend om er langer en ook eventueel met 2 personen woonachtig in te zijn.

Xxx senioren

In de woonzorgvisie wordt niet meer gesproken over seniorenwoningen, maar over nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. In het omgevingsplan mogen echter alleen bepalingen worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn en niet zozeer bepalingen die gaan over woningen voor specifieke doelgroepen (zoals senioren). Het ligt meer van de hand om deze regels op te nemen in een beleidsregel of volkshuisvestingsprogramma. De gemeente stelt op dit moment beleid op over de genoemde typen woningen, hierin komen nadere definities, sturingsmogelijkheden en oppervlakten van de woning terug.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze motivering is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat de wijziging betreft. Deze paragraaf licht samengevat de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit zijn toegevoegd. In bijlage 1 bij de regels is de volledige artikelsgewijze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de inleidende regels. Hier is in artikel 1 het toepassingsbereik te vinden, waar artikelen 2 en 3 ingaan op begripsbepalingen. In hoofdstuk 2 is in de artikelen 4 tot en met 12 ingegaan op de specifieke locatie-eisen en instandhoudingsverplichtingen.

4.4 Preambule voor hoofdstuk artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is deze artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan heeft de VNG voorgesteld om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. Deze preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om de gemeentelijke kosten te verhalen. Dat wordt gedaan met regels in het omgevingsplan. Aangezien er met dit TAM-omgevingsplan geen rechtstreekse bouw mogelijkheden worden gecreëerd, kunnen er ook geen regels opgenomen worden in het omgevingsplan over het verhalen van kosten.

Financiële haalbaarheid

Voor het opstellen van dit plan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit plan geen kosten verbonden voor de gemeente, tenzij er sprake is van een ontwikkeling. De gemeentelijke kosten die daarmee worden gemaakt, zijn dan ook gedekt in de gemeentelijke begroting. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het voorliggend TAM omgevingsplan maakt geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk. Om die reden is er geen uitgebreide participatie toegepast. Zodra er sprake is van een ontwikkeling waar deze instructieregels voor gelden, wordt in het kader van die specifieke ontwikkeling aan participatie gedaan.

Procedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken liggen een periode van zes weken voor iedereen ter inzage. Binnen deze zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling gebeuren.