

Afwegingskader woningbouw

zaaknummer: 55091-2020
B&W vergadering: 27 oktober 2020

Beslispunten

1. Het tijdelijk afwegingskader woningbouw vast te stellen;
2. Het afwegingskader woningbouw geldt tot het moment dat de huidige woonvisie wordt vervangen door nieuw woonbeleid.

Afwegingskader woningbouw

Inleiding

De gemeente Raalte krijgt regelmatig plannen van initiatiefnemers of ontwikkelaars voor het realiseren van woningbouw. Er zijn vaak meer plannen dan dat er gerealiseerd kan worden. Een beoordeling van de plannen en (indien er veel plannen zijn) een onderlinge afweging is nodig

Dit is een tijdelijke afwegingskader die de periode overbrugt tussen het vaststellen van de Omgevingsvisie in oktober 2020 en het vaststellen van nieuw woonbeleid in 2021.

Dit afwegingskader bevat geen nieuwe criteria maar is een verzameling van reeds vastgestelde criteria. We hebben daarbij ook beoordeeld of e.e.a. in lijn is met onze nieuwe Omgevingsvisie.

Nieuwe criteria kunnen aan de orde zijn bij het vaststellen van het nieuwe woonbeleid in 2021. Dit nieuwe woonbeleid zal een nieuw afwegingskader bevatten.

Het afwegingskader is geen hogere wiskunde met een exacte uitkomst, immers woningbouwprojecten zijn zelden 1 op 1 vergelijkbaar, maar een hulpmiddel om tot een nadere afweging te komen.

De volgende zaken zijn opgenomen:

Toets aan ladder van duurzame verstedelijking¹

Het afwegingskader voorziet in de toetsing vanuit de ladder van duurzame verstedelijking. Het hanteren van deze ladder is noodzakelijk om bij nieuwe bestemmingsplannen aan de verantwoordingsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. De ladder kent de volgende kenmerken:

- 1: de mate waarin een plan voorziet in de actuele behoefte
- 2: de benutting van binnenstedelijke ruimte

Toets aan gemeentelijke ambities

Volgend uit de woonvisie hanteren we het uitgangspunt dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam.

Om dit te bereiken stellen we kwaliteiten centraal waaraan plannen een bijdrage moeten leveren.

We toetsen plannen op de bijdrage aan de ambities die de gemeente heeft. De gemeente verleent haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

Dit zijn ambities die al zijn vastgelegd in bestaande documenten. In eerste instantie de ambities uit het woonbeleid zoals geformuleerd in de vigerende Woonvisie. Daarnaast kunnen ambities vanuit het ruimtelijk domein (geformuleerd in de Omgevingsvisie en voorheen de Structuurvisie) bij de afweging van plannen ook een rol spelen.

Stappen

In het afwegingskader moeten achtereenvolgens 6 stappen worden doorlopen. Per stap wordt aangegeven aan welke criteria een initiatief wordt getoetst. Per criterium is aangegeven uit welk brondocument deze afkomstig is

Stap 1 Kwantiteit

Criterion	Brondocument	Voldoet ja/nee
-----------	--------------	----------------

1) Dit criterium vloeit rechtstreeks uit de wet voort. We vermelden dit hier voor de duidelijkheid/volledigheid.



Past het plan in kwantitatieve zin binnen de regionale woonafspraken of is er sprake van een bijzondere doelgroep welke niet meetelt voor de programmering	Woonvisie Ladder duurzame verstedelijking (behoefte)	
--	---	--

Een plan kan alleen doorgang vinden als het past binnen de kwantitatieve woningbouwafspraken. Mocht het plan zorgen voor overcapaciteit maar op basis van de onderstaand geformuleerde ambities is doorgang (ambtelijk en bestuurlijk gedragen) toch wenselijk, zal er een apart college voorstel moeten komen voor medewerking.

Op dit moment wordt gewerkt aan nieuwe afspraken met de provincie Overijssel. Op het moment dat deze vastgesteld zijn, zal bekeken worden of dit invloed heeft op bovenstaand criterium.

Stap 2. Verdeling over de kernen

Criterium	Brondocument	Voldoet ja/nee
In de betreffende kern is er sprake van ondercapaciteit en het plan is niet groter dan de aanwezig ondercapaciteit (uitgangspunt: autonome groei)	Collegeprogramma Omgevingsvisie	

Elke kern krijgt ruimte om te bouwen voor de eigen vraag. Een eventuele 'plus' in de woningbouwprogrammering (meer bouwen dan voor de lokale behoefte) laten we overwegend in de grotere kernen Raalte en Heino landen (zie omgevingsvisie). Mocht het plan zorgen voor overcapaciteit in een kern maar op basis van de onderstaand geformuleerde ambities is doorgang (ambtelijk en bestuurlijk gedragen) toch wenselijk, zal er ook hier een apart college voorstel moeten komen voor medewerking.

Stap 3. Inbreiding voor uitbreiding

Criterium	Brondocument	Voldoet ja/nee
Er is sprake van een inbreidingslocatie	Omgevingsvisie Ladder van duurzame verstedelijking (binnenstedelijk bouwen)	

Uitgangspunt is dat (toekomstige) vrijkomende inbreidingslocaties eerst moeten worden ingevuld voordat een nieuwe uitbreidingslocatie worden overwogen (inbreiding voor uitbreiding). Uitzondering wordt gemaakt voor reguliere rood voor rood locaties en karakteristieke boerderijen, deze zijn opgenomen in de programmering.

Stap 4. Kwalitatieve woningbehoefte

Criterium	Brondocument	Voldoet ja/nee
1. Het plan voegt woningen toe welke nog niet (of onvoldoende) in het huidige woningbouwprogramma zijn opgenomen. En voegt woningen toe voor doelgroepen die nog onvoldoende bediend worden. Hierbij kijken we naar de vraag van nu maar ook naar de vraag van de toekomst. ²	Woonvisie Omgevingsvisie Ladder van duurzame verstedelijking (behoefte)	
2. De kwalitatieve invulling (prijs, type, eigendom) past bij de behoefte op de betreffende locatie (juiste woningen op de juiste plek) en de betreffende kern	Woonvisie	

2) Op dit moment zien we een vraag naar kleinere woningen. Deze moeten worden toegevoegd in de woningbouwprogrammering. Om echter nog enige kwaliteit te kunnen borgen (en ook verkoop/verhuurbaarheid in de toekomst) stellen we voor zelfstandige appartementen een ondergrens van 50 m². Deze norm hanteren we al een aantal jaren in de praktijk maar wordt hier voor de volledigheid genoemd



3. Bij plannen van meer dan 5 woningen: is er sprake van gefaseerde woningbouw of kan het plan gefaseerd worden uitgevoerd zodat er ruimte is om in te spelen op de (veranderende) vraag en nieuwe ontwikkelingen	Woonvisie	
4. Het plan is dusdanig vorm gegeven dat het geschikt is voor meerdere doelgroepen in verschillende levensfasen (flexibiliteit)	Woonvisie Omgevingsvisie	
5. Er is sprake van een vernieuwend of collectief concept zoals CPO, Tiny houses, knarrenhof etc	Woonvisie Omgevingsvisie	

Bij het beoordelen van plannen kijken we ook naar bestaande woningen en woningen die al geprogrammeerd zijn. We willen niet alleen maar meer van hetzelfde toevoegen, maar de groei die er nog is benutten om gericht toe te voegen wat nu nog mist en de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten. Ook het effect van nieuwbouw op de bestaande woningen in een kern wegen we mee. Woningmarktonderzoek vormt hiervoor de basis .

Een woningbouwplan moet minimaal aan voorwaarden 1 tot en met 3 voldoen (bij 5 of minder woningen criterium 1 en 2)
Plannen die voldoen aan criterium 4 en/of 5 gaan boven plannen die niet voldoen.

Stap 5. Ruimtelijke aspecten

Criteria	Brondocument	Voldoet ja/nee
1. Er is sprake van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit op de locatie en het woningbouwplan lost dit op ³ Er is sprake van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit als er sprake is van: <ul style="list-style-type: none">• (toekomstige) leegstand• (toekomstige) verpaupering• Milieuvervuiling	Woonvisie/ Structuurvisie/ Omgevingsvisie	
2. De locatie ligt aan een (historische) hoofdstructuur of binnen of in directe omgeving van het centrum	Structuurvisie	
3. De locatie ligt in de nabijheid van het centrum of zorgvoorzieningen en er worden daarmee woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen toegevoegd	Structuurvisie	
4. Het plan is afgestemd op de korrelgrootte en stedenbouwkundige structuur van de omliggende bebouwing.	Structuurvisie	
5. Het plan biedt voldoende ruimte voor klimaatadaptatie (groen en water).	Structuurvisie/ Omgevingsvisie	

Een woningbouwplan moet minimaal aan voorwaarde en 1,4 en 5 voldoen.
Plannen die ook voldoen aan criterium 2 of 3 gaan boven plannen die niet voldoen.

Is er sprake van vervangende woningbouw (de huidige bestemming is wonen) dan is het uitgangspunt 1 op 1 terug bouwen. Bij transformatie van kantoren en winkels is uitgangspunt zo min mogelijk verdichten. Kortom met zo min mogelijk kwantiteit zoveel mogelijk kwaliteit bereiken.

Stap 6. Overige ambities

Criteria	Brondocument	Voldoet ja/nee
1. Er is sprake van energieneutrale of energieopwekkende woningen en het gebruik van duurzame materialen	Woonvisie Omgevingsvisie	
2. Het plan draagt bij aan de doelstelling: langer zelfstandig thuis blijven wonen	Woonvisie Omgevingsvisie	

3) functiewijziging/ transformatie draagt bij aan een verbeterde ruimtelijke kwaliteit bij leegstand en/of verpaupering.



3. Het plan draagt bij aan de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep van beleid (huurwoningen)	Woonvisie	
--	-----------	--

Stappen 1 tot en met 5 behelzen relatief harde criteria. Plannen die stappen 1 tot en met 5 positief doorlopen hebben, kunnen vervolgens nog een "plus" scoren als ze voldoen aan 1 of meerdere van de criteria uit stap 6