

## Afwegingskader woningbouw

Zaaknummer 24444-2021

In de vergadering van 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2021-2025 vastgesteld. Bijlage 2 van dit programma is het "Afwegingskader woningbouw".

### Afwegingskader woningbouw

Voor nieuwe woningbouwlocaties wordt het uitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding" gehanteerd conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Indien er voldoende vraag is, sluiten we uitbreidingsplannen niet uit. Er zijn randvoorwaarden opgesteld voor (her)ontwikkelingen om de identiteit en bestaande kwaliteiten van de gemeente Raalte te waarborgen. Op basis van prioritering kunnen bepaalde ontwikkelingen voorrang krijgen.

#### **Volgorde van (her)ontwikkeling:**

Concreet willen we bij (her)ontwikkelingen de volgende prioritering hanteren[1]:

1. Inbreidingen die centraal in een kern liggen ter vervanging/transformatie van leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren, kerken of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en geven we de hoogste prioriteit.
2. Ontwikkelingen die binnen, of in de directe omgeving, van de centra van onze kernen liggen hebben de tweede prioriteit. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen die aan een (historische) hoofdstructuur liggen. Dergelijke ontwikkelingen hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen 'beleefd' worden.
3. Inbreidingslocaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben zijn de volgende in de rij om voorrang te krijgen om ontwikkeld te worden indien hier vraag naar is. Als er daarnaast ook nog sprake is van een combinatie met de aanpak van milieuproblematiek op een locatie (vervuiling) is er sprake van hoge prioriteit.
4. Ontwikkelingen in de nabijheid van zorgvoorzieningen kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen worden gerealiseerd.
5. Overige inbreidingslocaties
6. Overige uitbreidingslocaties

#### **Aan welke voorwaarden moet een (her)ontwikkeling voldoen?**

##### **Programmatistische uitgangspunten**

- 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 zowel naar de vraag van nu maar ook naar de vraag van de toekomst.[2]
- We bieden ruimte voor vernieuwende of collectieve concepten zoals CPO, Tiny Houses, knarrenhof etc.
- Bij plannen met meer dan 10 woningen dient gefaseerde realisatie mogelijk te zijn.
- Toekomstbestendig en flexibel bouwen, dat wil zeggen: bouwen voor de behoefte van nu waardoor we inwoners behouden, maar voorkomen dat we bouwen voor leegstand in de toekomst. Een plan is bij voorkeur geschikt voor meerdere doelgroepen in verschillende levensfasen. Ook tijdelijke woningbouw is een mogelijkheid.
- Ter bevordering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied of om initiatieven in het buitengebied te kunnen faciliteren, zetten we de instrumenten Rood-voor-Rood en splitsing van karakteristieke boerderijen in. Dit gebeurt conform de uitgangspunten van de beleidsnota 'Erven in beweging'. Dit beleid biedt ook ruimte voor andere woonconcepten dan de veelvoorkomende vrijstaande woningen. Bijvoorbeeld kleinere eenheden met een bijzondere uitstraling. In het woningbouwprogramma wordt hier (in aantallen) rekening mee gehouden. Bij het toevoegen van wonen in het buitengebied is zorgvuldige (landschappelijke) inpassing van belang.

##### **Ruimtelijke uitgangspunten**

- De kwalitatieve woningtypologie (prijs, type, eigendom) past bij de behoefte op de betreffende locatie (juiste woningen op de juiste plek) en de betreffende kern.
- Wat passend is verschilt per kern en per locatie. De doelstelling van meer diversiteit in woningtypologie en vernieuwende concepten, projecten met uitstraling kunnen in de praktijk wel betekenen



- dat er een andere aansluiting op de omliggende bebouwing gaat plaatsvinden dan we tot nu toe gewend waren.
- In veel kernen vormen groene erven en kleine weilanden een belangrijke karakteristiek en zijn van belang om de bestaande ruimtelijke en groene structuren te versterken en, waar mogelijk, onderling te verbinden. Nieuwbouw op deze locaties wordt niet uitgesloten maar de belangen worden zorgvuldig afgewogen.
  - Nieuwbouw/gebiedsontwikkeling moet worden afgestemd op de korrelgrootte van zowel de omliggende bebouwing als van het gehele dorp. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Naast de omvang van bouwvolumes is de stedenbouwkundige structuur waarin nieuwbouw gebouwd gaat worden van belang. Dit heeft invloed op welke bouwvolumes passend zijn.
  - Bij de inrichting van nieuwbouwggebieden/gebiedsontwikkelingen wordt, naast klimaatadaptatie, voldoende ruimte vrij gehouden voor groen, spelen en ontmoeting. Dit levert namelijk een (positieve) bijdrage aan de beleving van toekomstige bewoners.
  - Bij elke ontwikkeling moet worden voorzien in de parkeeropgave. Dit kan bij met name gestapelde bouw (appartementengebouwen) betekenen dat er in sommige gevallen ondergronds parkeren nodig is
  - Er wordt zo veel mogelijk het Politie Keurmerk Veilig Wonen gehanteerd.
  - Elke herontwikkelingslocatie moet een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern en bij centrumlocaties een bijdrage aan de beleving van het centrum van een kern.

#### **Duurzaamheidsuitgangspunten**

- Behoud van de groene erven en kleine weilanden kunnen ook van belang zijn voor onze opgave van klimaatadaptatie.
- We realiseren (bijna) energieneutrale of energieopwekkende woningen en richten nieuwe woonwijken zo duurzaam mogelijk in. Het ontwikkelen van nieuwe woongebieden doen we zoveel mogelijk duurzaam. Dit kan biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn, maar denk ook aan zaken als duurzame mobiliteit.

#### **Specifieke uitgangspunten voor (woon)zorg initiatieven**

- Het initiatief draagt bij aan de doelen van het gemeentelijke sociaal beleid, in het bijzonder het Wmo- en jeugdbeleid. De vraag hierbij is of (en wat) het initiatief bijdraagt aan versterking van de plaatselijke sociale en zorginfrastructuur ten dienste van onze inwoners.
- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Aanvrager toont de economische haalbaarheid van het initiatief aan.
- Het initiatief is gericht op de lokale vraag.
- Het initiatief legt geen onevenredige druk op gemeentelijk geld in het algemeen en geldt voor de uitvoering van de Wmo en de Jeugdwet in het bijzonder. Het gaat om extra uitgaven die er zonder dit initiatief niet zouden zijn geweest. Het kan bijvoorbeeld gaan om een aanzuigende werking van doelgroepen uit andere gemeenten of een toenemend beroep op aangepast vervoer doordat zorgbehoevenden op afstand van voorzieningen - die (mede) voor hen zijn bedoeld - gaan wonen. Stapeling van zorg door komt van een nieuwe voorziening is niet gewenst.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
- Bij nieuwe aanbieders: de aanbieder motiveert de toegevoegde waarde ten opzichte van de plaatselijk en regionaal gevestigde aanbieders en waarin de aanbieder zich onderscheidt qua zorgconcept.
- Voor de Jeugdwet geldt dat het initiatief bij voorkeur kleinschalig en gezinsgericht is.

[1] Voor sommige kernen is een participatief locatie onderzoek gedaan. Daarbij kan een afwijkende volgorde zijn vastgesteld.

[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 m<sup>2</sup>.