

Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Herzien op 16 maart 2020

Kaders voor beoordeling van woningbouw- en transformatieprojecten

Gemeente Heeze-Leende – vastgesteld op 24 maart 2020

1. Inleiding

De afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Daar waar er circa 5 jaren geleden nog sprake was van een crisis is er nu sprake van een tekort op de woningmarkt. Tegenover de sterk gestegen vraag op de woningmarkt staat de toenemende leegstand bij winkelpanden etc. in de kernen.

Sinds de provincie heeft aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen dat ze willen meedenken over initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding, komen er met enige regelmaat weer verzoeken binnen om bestaand vastgoed of lege plekken te transformeren naar onder andere woningen, zorghotels etc.

Het ontbrak echter aan een objectief beleidskader om deze verzoeken te beoordelen. Het college heeft daarom op 6 maart 2019 een afwegingskader vastgesteld. Dit afwegingskader wordt inmiddels al weer enige tijd toegepast en is onlangs geëvalueerd. Ook is de woonvisie inmiddels door de raad vastgesteld. In de praktijk bleek het afwegingskader niet altijd toepasbaar en niet altijd even duidelijk. Daarom is besloten om een nieuw aangepast afwegingskader op te stellen.

Het is de bedoeling dat deze notitie een hulpmiddel biedt om met onze burgers, de markt, vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers (waaronder de gemeente zelf) in gesprek te gaan over planoptimalisaties, transformaties, fasering en de gewenste kwaliteit. Dit door elk plan aan de hand van een aantal vragen te beoordelen. Deze vragen zijn een uitvloeisel van eerder vastgesteld beleid zoals bijvoorbeeld het economische beleidsplan, de woonvisie, het coalitieakkoord en het 10 puntenplan Heeze.

In het volgende hoofdstuk worden deze vragen verder toegelicht.

2. Kaders gemeente Heeze-Leende

Zoals vermeld in het vorige hoofdstuk gaan we initiatieven beoordelen aan de hand van een aantal vragen. In dit hoofdstuk worden de vragen benoemd en wordt er een toelichting gegeven op de diverse vragen. Alleen als alle onderstaande vragen met 'ja' kunnen worden beantwoord kan het verzoek verder in behandeling worden genomen. Het verzoek wordt dan getoetst aan de toetsingscriteria behorende bij een planologische procedure.

Vragen:

1. Inbreidingslocatie:
Betreft het een inbreidingslocatie?
2. Kwalitatieve woningbehoefte:
Voldoen de woningen aan de kwalitatieve woningbehoefte (qua type, prijsklasse en qua doelgroep) zoals deze blijkt uit de op 10-2-2020 vastgestelde Woonvisie?
3. Knelpunt gemeente:
Lost het initiatief naast de invulling van de woningbehoefte ook nog een ander groot knelpunt binnen de gemeente op?
4. Ruimtelijke kwaliteit:
Heeft het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit? Past het plan naar aard en schaal op de betreffende plek?

Toelichting

Inbreidingslocatie:

Dit afwegingskader is alleen van toepassing op inbreidingslocaties. In de woonvisie is opgenomen dat er geen nieuwe uitbreidingslocaties zullen worden ontwikkeld. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied zijn op basis van de Verordening Ruimte van de provincie niet toegestaan tenzij het gaat om Ruimte voor Ruimte woningen of als het gaat om een splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische bebouwing als dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied zijn er hiervoor voorwaarden opgenomen.

Definitie inbreidingslocatie: Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de themakaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant.

Kwalitatieve woningbehoefte

Onze huidige harde plancapaciteit bedraagt inclusief de Kloostervelden in Sterksel circa 630 woningen.

Volgens de provinciale prognosecijfers uit 2017 zou de behoefte in onze gemeente ongeveer 300 woningen in 10 jaar zijn waardoor onze huidige plancapaciteit dus kwantitatief ruim voldoende lijkt om aan de vraag te voldoen. Deze prognosecijfers zullen echter medio 2020 worden herzien en zullen naar verwachting naar boven worden bijgesteld.

Dit betekent dat, ook al worden de prognosecijfers naar boven bijgesteld, het toch van belang is om kritisch te blijven kijken naar nieuwe woningbouwinitiatieven en ervoor te zorgen dat de toe te voegen woningen kwalitatief (qua type, prijsklasse en qua doelgroep) iets toevoegen aan de bestaande plancapaciteit en dat ze niet met elkaar concurreren. Woningtypes waar er al voldoende van kunnen worden gebouwd in de bestaande harde plancapaciteit voldoen hier dus niet aan. Wat dit dan wel voor woningtypes zouden moeten zijn en voor welke doelgroepen is uitgewerkt in de op 14 februari 2020 vastgestelde Woonvisie.

Knelpunt gemeente

Het plan moet naast de invulling van de woningbehoefte een groot knelpunt in een kern oplossen.

Aanknopingspunten hiervoor zijn:

- de transitieopgave waar de gemeente Heeze-Leende net als andere Brabantse gemeenten voor staat van leegstand en vrijkomend vastgoed: winkels, sociaal-maatschappelijk vastgoed, religieus vastgoed, bedrijven en vrijkomend zorgvastgoed. Vanuit het behoud van kwaliteit en vitaliteit van centra en kernen, wil de gemeente Heeze-Leende medewerking verlenen aan transformaties van bestaand vastgoed buiten de centra maar binnen de kernen. (Zie voor de begrenzing van de centra de zwart gearceerde gebieden in onderstaande kaartjes). Op deze manier stimuleert de gemeente ondernemers om zich in het centrum te vestigen en schrapt de gemeente ongewenste functies buiten het centrum.
- Het opheffen of verplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid.

Centrum Sterksel



Centrum Leende



Centrum Heeze



Ruimtelijke kwaliteit

Uiteraard moet het plan stedenbouwkundig passen op de betreffende plek. Voorop staat dat er sprake moet zijn en blijven van een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Verregaande verdichting en het creëren van 'achterafgebiedjes' is niet wenselijk. Het plan moet van beperkte omvang zijn en qua aard en schaal passen in de omgeving. Invulling van een open plek is alleen mogelijk als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Strategische aankopen door gemeente

Op sommige plekken is bemoeienis van de gemeente niet noodzakelijk. Dit betekent dat ook een ontwikkelende partij of initiatiefnemer het knelpunt kan oplossen. De gemeente is in dat geval faciliterend. De gemeente heeft mogelijkheden om bestuursrechtelijk sturing te geven aan de plannen.

Er zijn daarentegen locaties, vaak binnen de kernen, waar tussenkomst van de gemeente noodzakelijk is om te kunnen transformeren, herontwikkelen of waar de gemeente gewoonweg alle regie in handen zou moeten willen hebben. Tussenkomst van de gemeente kan betekenen dat er een financiële bijdrage in welke vorm dan ook wordt gedaan, maar het kan ook betekenen dat de gemeente gronden en/of panden aankoopt. Er zijn echter financiële grenzen. De gemeente moet dergelijke grondaankopen uit de algemene reserve halen, dus er zal een keuze gemaakt moeten worden. Om te vermijden dat er ad hoc minder interessante plekken worden aangekocht zodat er uiteindelijk geen geld is voor de meest prangende locaties is het heel belangrijk om goed na te denken over de reden tot aankoop. Is tussenkomst van de gemeente noodzakelijk? Willen we echt de regie hebben? Welke risico's gaan hiermee gepaard? Dit is en blijft maatwerk.

Bij elke casus zal uitgebreid ingegaan worden op de doelstellingen die we voor die locaties willen bereiken. De vraag is dan of we dat aan derden kunnen overlaten.

- o Is het antwoord 'ja', dan kunnen we ook actief op zoek naar een marktpartij. Pas op het moment dat we ondervinden dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn na herhaaldelijk stimuleren, dan kan bekeken worden of het aspect tijd toch belangrijk is om alsnog een actieve rol te nemen.
- o Is het antwoord 'ja, maar we willen echt de regie', dan worden die redenen uitgebreid benoemd in het collegevoorstel.
- o Zijn de doelstellingen niet door derden te realiseren, dan spreekt het voor zich dat de gemeente een actieve rol opneemt.

Het onderdeel 'strategische aankopen' komt verder niet meer aan bod in het afwegingskader. Het afwegingskader is namelijk bedoeld om te beoordelen of een ontwikkeling gewenst is en niet om de vraag te beantwoorden of de ontwikkeling door actieve grondpolitiek tot stand moet komen. Met het vaststellen van deze nota wordt er voor gekozen om de hierboven gestelde vragen te behandelen in het collegevoorstel.

4. In de praktijk

Het gehanteerde afwegingskader geeft inhoudelijk richting aan de planuitwerking van projecten en initiatieven, zowel van ons als gemeente zelf als van derden. Voor de toepassing van dit afwegingskader hebben we spelregels geformuleerd en werken we met de volgende definities:

Het toepassingsbereik

Dit afwegingskader geldt vanaf de datum van het besluit van het college en geldt in principe voor alle woningbouwplannen die nog niet zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en in contracten. Het gaat dus om plannen waarbij sprake is van het toevoegen van (zorg)woningen.

Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in projecten op publieke en private gronden. In het geval van een bestaand, juridisch-planologisch of privaatrechtelijk project wordt het kader ook gebruikt om, in overleg met de initiatiefnemer, een eventuele optimalisering of verandering in kwaliteit onder de aandacht te brengen en waar mogelijk alsnog tot stand te brengen.

Het op 6 maart 2019 vastgestelde afwegingskader, komt hiermee te vervallen.

Afbakening centra

Alleen initiatieven en locaties binnen de kernen van Heeze, Leende en Sterksel komen in aanmerking voor het afwegingskader. Voor de bepaling of de locatie binnen of buiten het centrum valt heeft de gemeente binnen de kernen Heeze, Leende en Sterksel centra aangewezen. Zie hiervoor de kaartjes in hoofdstuk 2.

De ondergrens

In het afwegingskader wordt geen onderscheid gemaakt in aantal te realiseren woningen en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen projecten en individuele bouwtitels. Dus elk plan vanaf 1 woning wordt transparant afgewogen. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet per definitie elk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus Ladder-plichtig. In de programmering is wel elk plan, hoe klein ook van betekenis.

De herijking: continu

Een beoordeling van een project of initiatief is altijd een momentopname. Bovendien verandert de markt en daarmee de woningbehoefte continu. Een vinger aan de pols en frequente monitoring en herijking van zowel het afwegingskader zelf als de beoordeling van initiatieven en projecten is dus gewenst.

5. Proces - monitoring

Nieuwe initiatieven worden ambtelijk getoetst door het team Ruimtelijk Beleid.

Het team Ruimtelijk Beleid houdt een systeem up to date met informatie over de harde plancapaciteit, lopende projecten, potentiële plannen en nieuwe initiatieven. Bij elk collegevoorstel wordt een actueel overzicht gegeven van de lopende projecten.

6. Conclusie

Met deze nota is de basis gelegd voor een goed afwegingskader dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur. Ze bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwlocaties maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burgers is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Deze nota gaat ons daarbij helpen en biedt de ruimte voor een optimale inzet van de beschikbare buitenruimte.

