

TOETSINGSKADER NIEUWBOUWINITIATIEVEN VEERE

NIEUWBOUWPROGRAMMA VEERE 2023-2030

Programma Wonen

Met het Programma Wonen Veere 2022 – 2027 geeft de gemeente Veere de koers voor de komende jaren; woningen bouwen op ambitie voor verschillende doelgroepen en in een goede mix per kern. Een forse opgave; 852 nieuwbouwwoningen in 7 jaar tijd. En dat met onzekerheden op het vlak van bijvoorbeeld stikstofreductie en sterk gestegen rente én bouwkosten.

Tekort aan betaalbare woningen

In Veere is sprake van een woningtekort. Er is vooral een tekort aan betaalbare woningen in zowel koop als huur. De afgelopen jaren zijn er in Veere weinig woningen gebouwd. Het aandeel betaalbare woningen in die nieuwbouwproductie was bovendien ook klein. Er moeten meer betaalbare woningen komen in de gemeente Veere. Daarom hebben we de ambitie om de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen in de komende jaren op te voeren en te versnellen.

Grip op de versnelling

De gemeente Veere heeft er behoefte aan om meer grip te krijgen op de daadwerkelijke realisatie van woningbouwplannen. Daarom heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een toetsingskader voor bouwinitiatieven vast te stellen die zorgt voor het ontwikkelen van meer hard plancapaciteit in de gemeente. Onder een woningbouwplan wordt het volgende verstaan:

- Een plan waarbij woningen gebouwd worden. Het gaat hierbij om permanente ontwikkelingen. Voor tijdelijke huisvesting is dit beleid niet van toepassing.

Doelen toetsingskader nieuwbouwinitiatieven

Samengevat kunnen we uit het Programma Wonen concluderen dat de omvang van de betaalbare woningvoorraad in zowel koop als huur in Veere niet toereikend is om te voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen. Er zijn op dit moment te weinig sociale huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van reguliere woningzoekenden en overige focusdoelgroepen voor de sociale huursector en er zijn op dit moment te weinig geschikte betaalbare koopwoningen voor starters en ouderen. Met het toetsingskader nieuwbouwinitiatieven streeft de gemeente Veere de volgende doelen na:

- Het aanbrengen van focus: duidelijk maken met welke (type) woningbouwplannen we de komende periode wel en niet aan de slag gaan.
- Faciliteren van woningbouwplannen die inspelen op de lokale woonbehoefte.
- Komen tot een snellere uitvoering van kansrijke woningbouwplannen.

Uitgangspunten toetsingskader

Het college kiest met het nieuwbouwprogramma (hierna NBP) voor ambitie en een toekomstbestendig en kwalitatief woningaanbod voor iedere kern. De NBP is een vast onderdeel in het gemeentelijk woonbeleid. In de NBP reguleert het college het aanbod van nieuwe woningen op basis van de uitgangspunten vanuit het toetsingskader:

Uitgangspunt 1: We bouwen nieuwbouwwoningen in elke kern

Uitgangspunt 2: We verdelen de woningen per kern op basis van inwoneraantal

Uitgangspunt 3: We prioriteren de plannen aan de hand van een integrale afweging

In de gemeente Veere hebben we prachtige kernen. En ze zijn allemaal verschillen door hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. De vitaliteit van de Veeerse kernen is een belangrijk onderdeel van het Programma Wonen. We verdelen de 852 woningen (1.108 inclusief 30% overcapaciteit) daarbij ook naar rato over de kernen op basis van het besluit van de gemeenteraad om in elke kern te bouwen. We verdelen de eenheden voor de periode tot en met 2030 naar rato van inwoneraantal, zie hiervoor onderstaande tabel.



Disclaimer:

De NBP is een dynamisch stuk. Het is een overzicht waarbij initiatieven per locatie worden benoemd in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit (mogelijke zoeklocaties) en de bijbehorende soorten woningen. De NBP heeft geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen geen rechten ontleenen; de aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief.

Ruimte voor nieuwe initiatieven

Natuurlijk zijn we ons ervan bewust dat er constant nieuwe aanvragen voor bouwlocaties binnen zullen blijven komen. De indieners van deze nieuwe projecten krijgen een eerste reactie en toetsing door het intake team. Naast de projecten in de NBP zullen er altijd nieuwe projecten door derden worden aangebracht.

Wij vinden het belangrijk dat:

- A. Er duidelijk naar derden wordt gecommuniceerd wat ons toetsingskader is
- B. Nieuwe initiatieven serieus en integraal worden bekeken
- C. Initiatiefnemers duidelijkheid krijgen
- D. Het proces eerlijk en eenduidig is

Het toetsingskader is daarom ook voor nieuwe verzoeken toepasbaar. Er komt jaarlijks minimaal één moment waarbij het college een afweging maakt op basis van het toetsingskader om plannen op te nemen in de NBP. De NBP wordt na het afwegingsmoment door het college vastgesteld en ter kennisgeving aan de raad aangeboden. Op deze manier hebben alle nieuwe initiatieven gelijke kansen. De fasering van het programma is onderverdeeld in drie categorieën:

Fase 1

De bouwlocaties in deze fase zijn in een ver gevorderd stadium. Er is geen keuze meer of we dit wel of niet moeten doen, de afspraken liggen al vast en we hebben toegezegd medewerking te verlenen. Er ligt een overeenkomst met een initiatiefnemer aan ten grondslag of er is een grondexploitatie vastgesteld/geopend.

Fase 2

In fase twee is er een prioriteitstelling van locaties die het meest kansrijk zijn. De prioritering van de fase 2 projecten vond plaats door een integrale afweging vanuit alle beleidsvelden met een grote club aan beleidsambtenaren. Ook vroegen we de input van de gemeenteraad en stads- en dorpsraden.

Reservebank

Voor de plannen die buiten de NBP vallen betekent het dat er tot 2030 geen ambtelijke capaciteit is om deze locaties tot ontwikkeling te brengen. De portefeuille aan beschikbare locaties geeft daar ook geen aanleiding toe. Dat geldt ook voor nieuwe initiatieven die binnen zullen komen.

TOETSINGSKADER NIEUWBOUWINTITATIEVEN

Met de motie van de gemeenteraad is aangegeven dat de woningbouw in Veere nu echt van start moet gaan. Er is een steeds meer groeiende behoefte aan harde plannen die in Veere tot uitvoering kunnen worden gebracht. Aan de hand van het toetsingskader bepalen we aan welke projecten we prioriteit geven. We (ontwikkelaars, aannemers, gemeente) kunnen namelijk niet alle ontwikkelplannen tegelijk ter hand nemen. Daar hebben we simpelweg niet de capaciteit voor. We brengen daarom een bepaalde prioritering aan. Het bepalen van de prioriteit gebeurt op basis van de potentie van de locatie en de urgentie van de aanpak. Het is geen wiskundige puzzel, niet alles leidt tot volkomen logische keuze. Het bepalen van de prioriteit doen we op basis van de urgentie om een gebied te gaan ontwikkelen en de potentie van de locatie in de bijbehorende kern. Op elk van de verschillende onderdelen onder urgentie en potentie kunnen maximaal vijf punten worden behaald. Enkele onderdelen krijgen een zwaardere weging. De volgende onderdelen hebben een plek gekregen in het toetsingskader.

Urgentie

De urgentie om een gebied te ontwikkelen kan samenhangen met twee soorten urgenties: financiële urgentie of maatschappelijke urgentie. Financiële urgentie, bijvoorbeeld vanwege grondaankopen uit het verleden en hoge boekwaarden, vertaalt zich weliswaar vaak in een wens tot spoedige ontwikkeling, maar dit is niet altijd leidend voor een prioriteit. Ook de maatschappelijke urgentie is van belang. Wij vertalen dat naar omvang en de volgordelijkheid van bouwen vanuit de ambitie om in elke kern in gemeente Veere te bouwen. De voorwaarden die we voor de prioritering van de woningbouwplannen en zoeklocaties vanuit urgentie hebben opgenomen in het kader zijn:

1. Omvang: Grote aantallen woningen krijgen voorrang t.o.v. kleinere projecten.
2. Volgorde: De kernen waar langer geleden een groot project is gebouwd komen eerder aan de beurt.
3. Inbreiding: De inbreidingslocaties krijgen een hogere score dan uitbreidingslocaties.
4. Eigendom: Plekken waar de gemeente grond in bezit heeft scoren beter dan plekken waar derden grond in bezit hebben.

Omvang

Hoe groter het project, hoe groter de bijdrage aan de ambitie voor het vergroten van de bouwproductie in Veere. De omvang van het project is vanuit de ambitie uit het Programma Wonen de belangrijkste parameter voor het bepalen van de urgentie en weegt daarom het zwaarst (wegingsfactor 3).

Aantal geplande woningen:	Score
> 100	5
50 - 100	4
30 - 50	3
20 - 30	2

Volgorde

Kernen waar we het langst geleden hebben gebouwd zijn eerder aan de beurt. Dit element geven we een wegingsfactor 3. Alleen bouwperiodes met een aantal toegevoegde woningen groter dan 25 (saldo nieuwbouw minus sloop) tellen mee in deze wegingsfactor.

Kern	Naam nieuwbouwwijk	Laatste grote bouwperiode	Score
Gapinge	School en sportveld	1995-2000	5
Biggekerke	Vliedberg	2000-2005	5
Meliskerke	Zeester	2000-2005	5
Veere	Sandenburglaan	2005-2010	5
Vrouwenpolder	Augustinushof	2005-2010	5
Aagtekerke	Bouwlust III	2010-2015	4
Grijpskerke	Nimmerdor I	2010-2015	4
Koudekerke	Koningshof	2010-2015	4
Serooskerke	Serooskerke Oost	2010-2015	4
Westkapelle	Jan Campertstraat	2010-2015	4
Oostkapelle	Zeeduinsepoort	2015-2020	3
Zoutelande	Tienden	2015-2020	3
Domburg	Singel	2020-2025	2

Bron: BAG juni 2023

Eigendom

De financiële urgentie, bijvoorbeeld vanwege grondaankopen uit het verleden en hoge boekwaarden, vertaalt zich in een wens tot spoedige ontwikkeling. Het grondeigendom is de belangrijkste factor voor de vraag wie invloed heeft. Als de gemeente de grond tot haar beschikking heeft, heeft het daarmee een grote invloed op de ontwikkeling. Ook ontwikkelaars kunnen grond bezitten. Bij meerdere partijen is er al snel sprake van verschillende belangen en verschillende urgenties. Bij een groot aantal eigenaren in één gebied ontbreekt soms de sturende partij, de partij die in staat is te investeren in het gebied of de partij die een visie op het gebied ontwikkelt. Bij dit element passen we geen wegingsfactor toe.

Grondeigendomspositie	Score
Volledig gemeentelijk eigendom	5
Volledige eigendom gemeente/initiatiefnemer	4
Volledig eigendom initiatiefnemer	3
Gedeeltelijke eigendom initiatiefnemer	2
Geen eigendom gemeente of initiatiefnemer	1

Potentie

Potentie gaat over de eigenschappen van een gebied. Bij de eigenschappen kijken we bijvoorbeeld naar de infrastructuur, stikstofgevoeligheid, bodemkwaliteit en de ontsluitingsmogelijkheden van de kern. Ook koppelkansen op het gebied van de ontwikkeling van het energienetwerk, natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid zijn van belang om als potentieel mee te wegen in de prioritering. Eigenschappen van een kern bepalen de potentie van de kern. De manier waarop deze aspecten zich tot elkaar verhouden, bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen. De volgende onderdelen voor de prioritering van de woningbouwplannen en kanslocaties vormen de potentie-thermometer:

1. Infrastructuur
2. Stikstof
3. Energiestructuur
4. Klimaatbestendigheid
5. Natuurinclusiviteit
6. Milieuhygiëne en bodemgesteldheid
7. Onderwijsvoorzieningen

Toetsen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie

De 8 opgaven uit de Omgevingsvisie Veere 2047 zijn een leidraad voor de prioritering van de nieuwbouwprogrammering. We vertalen de brede opgaven uit de Omgevingsvisie voor dit toetsingskader zo pragmatisch en objectief mogelijk.



Aantrekkelijk
(Ruimtelijke kwaliteit is een must)



Duurzaam
(Energiestructuur)



Bereikbaar
(Ontsluiting & infrastructuur)



Klimaatbestendig
(Hoogte boven NAP)



Gezond
(Biodivers/Bodem)



Leefbaar
(Wonen/Onderwijs)



Natuurlijk
(Stikstof)



Ondernemend
(...)

Duurzaam Veere: we scoren de koppelkansen op het gebied van de ontwikkeling van het energienetwerk zijn belangrijk om mee te wegen in de potentie van een locatie. Ligt er een jonge nieuwbouwwijk in de buurt van de (kans)locatie dan biedt dat wellicht mogelijkheden voor de elektrificatie van de aanpalende bestaande wijk.

Bereikbaar Veere: we kijken naar de kostenraming als basis voor het toekennen van punten op dit onderdeel. Is er al een uitlegger waar een nieuwe ontwikkeling op kan aansluiten of moet er bijvoorbeeld een nieuwe ontsluiting komen.

Klimaatbestendig Veere: we bepalen de kans rijkheid op basis van de hoogte van het gebied ten opzichte van NAP en de verwachte kosten voor klimaatbestendigheid.

Gezond Veere: we schatten de kansen voor de verhoging van biodiversiteit in ten opzichte van het huidige gebruik van de gronden.

Leefbaar Veere: aan de hand van de aanwezigheid en de omvang van de basisschool in de kern schatten we in in welke mate woningbouw een bijdrage leveren aan de instandhouding van deze voorziening.

Natuurlijk Veere: aan de hand van de afstand tot De Manteling kennen we de verschillende projecten een score toe.

BIJLAGE 1 Toetsingskader Nieuwbouwprogrammering Veere 2023 – 2030, versie 16 februari 2024

TOETSINGSKADER NIEUWBOUWPROGRAMMERING VEERE 2023 - 2030			POTENTIE								URGENTIE					
PROJECTEN FASE 2	KERN	TOTAAL	WEGINGSFACTOR:								TOTAAL POTENTIE	TOTAAL URGENTIE				
			Markt-potentie	Infrastructuur	Stikstof	Bodemkwaliteit	Energievriendelijkheid	Klimaatbestendigheid	Natuurfunctioneel	Onderwijsvoorziening			3	2	1	0
KANSLOCATIE KOUDEKERKE	KOUDEKERKE	59	●	●	●	●	●	●	●	●	28	●	●	○	○	26
UITBREIDING WESTKAPPELLE	WESTKAPPELLE	56	●	●	●	●	●	●	●	●	24	●	●	○	○	27
KANSLOCATIE ZANDDIJK	VEERE	54	●	●	●	●	●	●	●	●	23	●	●	○	○	26
INBREIDING BADHUISSTRAAT	KOUDEKERKE	51	●	●	●	●	●	●	●	○	23	●	●	○	○	23
KANSLOCATIE TIENDEN	ZOUTELANDE	50	●	●	●	●	●	●	●	●	27	●	●	○	○	19
INBREIDING VRIJKOMENDE SUPERMARKT	VROUWENPOLDER	48	●	●	○	●	●	●	●	●	17	●	●	○	○	28
KANSLOCATIE AAGTEKERKE	AAGTEKERKE	48	○	●	●	●	●	●	●	●	26	●	●	○	○	20
KANSLOCATIE ZANDPUT	SEROOSKERKE	48	○	●	●	●	●	●	●	●	24	○	●	○	○	21
KANSLOCATIE HIEUSKERKE	HIEUSKERKE	48	○	●	●	●	●	●	●	●	24	●	●	○	○	22
UITBREIDING NIJWIERDOR II EN III	GRIJPSKERKE	47	○	●	○	●	●	○	●	●	22	●	●	○	○	23
INBREIDING ZIONSKERK	OOSTKAPPELLE	45	●	●	○	●	●	●	●	●	25	○	●	○	○	20
INBREIDING ORANJEPLEIN	VEERE	45	●	○	●	○	○	○	●	●	15	○	○	○	○	25
KANSLOCATIE DOINBURG	DOINBURG	44	●	●	○	●	●	●	●	●	22	●	○	○	○	19
UITBREIDINGSLOCATIE I MOLENWEG	SEROOSKERKE	44	○	●	○	○	○	○	●	●	21	○	●	○	○	20
KANSLOCATIE DEPRIENK	BIGGEKERKE	44	○	●	○	○	○	○	○	○	24	○	○	○	○	18
KANSLOCATIE ALGA TERREIN	GAPINGE	44	●	●	○	○	○	○	○	○	20	○	○	○	○	21
INBREIDING BREED	KOUDEKERKE	43	●	●	○	○	○	○	○	○	24	○	○	○	○	14
INBREIDING SCHOOL LICHTBOEI	WESTKAPPELLE	43	●	●	○	○	○	○	○	○	20	○	○	○	○	18
INBREIDING CALANDPLEIN	WESTKAPPELLE	42	●	●	○	○	○	○	○	○	18	○	○	○	○	19
KANSLOCATIE OOSTKAPPELLE	OOSTKAPPELLE	42	○	○	○	○	○	○	○	○	22	○	○	○	○	17
KANSLOCATIE VROUWENPOLDER	VROUWENPOLDER	42	○	○	○	○	○	○	○	○	18	○	○	○	○	21

●	laag
○	laag
○	gemiddeld
○	hoog
○	hoog