	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
1	**Fingerend bestemmingplan**	Het huidige bestemmingplan zal aangepast moeten worden.		x
2	**Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Lingewaard 2023**			
	Betaalbare koopwoning	De woningen worden ruim onder de gestelde maximale verkoopprijs aangeboden.	&	
	Doelgroep goedkope en betaalbare koop	Woningen worden overwegend aangeboden aan starters en enkele seniorenwoning (en). De inkomens liggen derhalve beduidend onder de gestelde norm.	&	
	Instandhoudingstermijn voor doelgroep	Door de vooraf vastgestelde indexerings wijze bij verkoop zullen de woningen niet stijgen op basis van marktwaarde maar op de daadwerkelijke bouwkosten. De bouwkosten liggen al decennia beduidend lager dan de marktwaarde. Hierdoor wordt tot in lengte van jaren voldaan aan de gestelde norm zoals deze is omschreven in voor instandhoudingstermijn.	&	
3	**Woondeal 2.0**			
	Gesteld doel voor extra woningen categorie "betaalbaarheid"	Het aantal woningen in deze categorie is met bestaande plannen onvoldoende. De woningen van het voorgestelde plan vallen in deze categorie waardoor Lingewaard dichter bij gesteld doel kan komen.	&	
	"Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het **sneller, slimmer en efficiënter** inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn"	Het plan is voor een groot deel al uitgewerkt en besproken met de aannemer, onderaannemers en toeleveranciers van de prefab onderdelen. De stikstof berekening is al gereed en valt binnen de gestelde normen. Ontwerptechnisch kan het plan al getoetst aan de welstandseisen. De voorbereidingstijd kan hierdoor met circa 60% worden gereduceerd.	&	
	"Vernieuwende bouwconcepten, waardoor op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte"	Het concept van deze woningen is energetisch en qua ruimte beleving vernieuwend. Er wordt als het ware omgekeerd gebouwd. Slaapkamers zijn in de kelder gesitueerd en er is maar één bouwlaag zichtbaar. Hierdoor wordt een enorm energiezuinig woning gerealiseerd. Ruimtelijk lijken het "Tiny Houses" terwijl er een volledig 2 laags woning wordt gerealiseerd.	&	
	"Vernieuwende bouwconcepten, waardoor op een **snelle manier** voorzien worden in de woningbehoefte"	De woningen worden bijna geheel prefab uitgevoerd, hetgeen een snelle bouwtijd kent. Hierdoor wordt de bouwtijd met circa 40% gereduceerd.	&	
	"Vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters."	Precies waar dit plan is bedacht en uitgewerkt.	&	
	"Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze langjarig betaalbaar te houden"	Bij dit plan wordt de wijze van koop en verkoop notarieel vastgelegd. Koop en verkoopwaarde van de woningen worden vastgesteld op basis van de BDB Bouwindex woningbouw. Marktwerking wordt daardoor uitgesloten waardoor er blijvend betaalbare woningen aangeboden worden. De hierbij opgenomen terugkoopregeling draagt bij om ook in de toekomst de juiste doelgroep te kunnen voorzien van een woning.	&	

	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
	Klimaat adaptief, conceptueel en circulair bouwen	De woningen zijn duurzaam ontworpen zowel in energiebehoefte als in materialisatie. Door prefab bouwmethode en materiaalkeuze is circulariteit gewaarborgd. Alle woningen zijn in de basis hetzelfde waarbij diverse conceptuele mogelijkheden worden aangeboden en/of aanvullend te realiseren zijn.	&	
	Stikstofberekening	Er is al een volledige berekening gemaakt van dit plan. Daaruit blijkt dat de uitvoering van dit plan binnen de gestelde normen kan worden gerealiseerd.	&	
	Bijlage1 "Dit geldt voor de betaalbare sector in de gehele breedte, dus zowel sociale en middenhuur als betaalbare koop (NHG-kostengrens). en "Betaalbare koop tot € 250.000 is heel gewenst, maar moeilijk haalbaar. De ene partij zit de extra knip in het betaalbare koopsegment zeer wenselijk, omdat voor veel woningzoekers een woning van € 355.000 echt niet bereikbaar is."	Koopwoningen kunnen op dit moment worden aangeboden tussen bied bedragen in. De NHG grens is € 405.000 in 2023 met een NHG-premie 0,6%. De NHG is gestegen met € 50.000,-. Dit zou betekenen dat de waarde, zoals deze in 2022 is vastgesteld, met dit bedrag verhoogd zou moeten worden. Dit plan kan enigszins afhankelijk van nog nadere uitwerkingen en marktwerking kunnen voldoen aan gestelde grenswaarde.	&	
4	**197827- Raadsbesluit verruiming woonbeleid**			
2a	In besluit is volgende verwoord; "Wat willen wij bereiken? Het doel van het beleid is voldoen aan de denklijn in de omgevingswet (meer ruimte voor particuliere initiatieven in de lijn van “Ja mits”)"	Initiatief voldoen aan gestelde "denklijn" Een en ander zoals zichtbaar is gemaakt in onderstaande validatie ’s van eisen en voorwaarden	&	
2b	In besluit is volgende verwoord; "Daarbij richten we ons op het principe in de Omgevingswet van “ja, mits”. Dat wil zeggen, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, dan wordt meegewerkt aan realisatie."	Er wordt aan meerder voorwaarden voldaan van de omgevingswet	&	
2c	In besluit is volgende verwoord; "Daar waar mogelijk worden de (planologische) kaders aangepast zonder dat dit leidt tot een aantasting van het Lingewaardse landschappelijke en stedenbouwkundige karakter bestaande uit zichtbare autonome woonkernen gelegen in een groene setting.	Plan ligt ingepast in woonkern. Het plan ligt buiten de vastgelegde dijkzone en nationaal park. Zoals in de bijlage dwarsdoorsneden is te aangeduid zijn er geen raakvlakken met deze zone.	&	
2d	In besluit is volgende verwoord; "Echter zijn er eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid voor nieuwe woningen."	De woningen worden hoogwaardiger uitgevoerd dan de eisen conform bouwbesluit. Hierbij te denken aan hogere isolatiewaarden en duurzame materialen. Mede door ondergronds bouwen is het energetisch concept een zeer duurzame oplossing	&	
2e	In besluit is volgende verwoord; Hierbij is er rekening mee gehouden dat kleinschalige particuliere woningbouw initiatieven in verhouding tot grootschalige woningbouwinitiatieven ontwikkeld door professionele ontwikkelaars, meer personele inzet vragen.	Aan dit plan werken gerenommeerde adviesbureaus en aannemersbedrijven mee. Deze professionele aanpak zal niet meer dan gebruikelijk aan inzet vergen van de gemeente. Mogelijk kan er zelfs ondersteuning worden gegeven door een van bovengenoemde partijen aan gemeente Lingewaard.	&	
5	**Nota Wonen 2020-2025,**			

	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
3a	Realisatie woningen voor de juiste doelgroep	Realisatie voor de juiste doelgroep. Conform deze Nota zijn woningen voor starters/jongeren en ouderen noodzakelijk. Dit is precies het woningtype dat hier zal worden gerealiseerd.	&	
	Er is gebouwd op inbreidingslocaties (verdichting, transformatie van bijvoorbeeld leegstaande (winkel)panden of scholen) en op uitbreidingslocaties;	Uitbreidings locaties zijn niet nader gespecificeerd voor de toekomst. Gelet op de overige uitgangspunten is dit plan een uitbreidingslocaties.	&	
3b	Wat betreft nieuwbouw en aanpak van de bestaande woningvoorraad is het belangrijk om te blijven streven naar een goede diversiteit en evenwichtigheid op wijk- en kernniveau	Voor dit plan is sprake van verkoop waarde waarbij de "meerwaarde" vastgesteld wordt op basis van indexcijfers van bouwkosten door onafhankelijke kenniscentrum "BDB". Hierdoor blijven de prijzen reëel en heeft de zogenaamde "gekte van de markt" geen invloed op de prijsstijgingen van de woningen in de toekomst. Kortom een evenwichtig plan.	&	
6	**Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard" (LOP)**			
	Eisen en uitgangspunten zoals deze zijn aangegeven in bescheiden voor "Landschapselementen in het buitengebied"	Het perceel ligt volledig buiten de vastgestelde en aangegeven gebieden. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed gebaseerd op de vastgestelde criteria en gebieden.	&	
	Eisen en uitgangspunten zoals deze zijn aangegeven voor de "Dijkzone"	Het perceel ligt volledig buiten de vastgestelde en aangegeven gebieden. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed gebaseerd op de vastgestelde criteria en gebieden.	&	
	Eisen en uitgangspunten zoals deze zijn aangegeven voor natuurgebied "de Gelderse Poort"	Het perceel ligt volledig buiten de vastgestelde en aangegeven gebieden. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed gebaseerd op de vastgestelde criteria en gebieden.	&	
	Eisen en uitgangspunten zoals deze zijn aangegeven in "Dijk als As van Ontwikkeling"	Het perceel ligt volledig buiten de vastgestelde en aangegeven gebieden. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed gebaseerd op de vastgestelde criteria en gebieden.	&	
	Uitgangspunt dat vrij zicht naar de dijkzicht	In de huidge situatie is de dijk niet te zien. Dit is het geval door de aanwezigheid van vele bomen en struiken op de achter liggend percelen. Het ingediende plan heeft derhalve geen negatieve invloed op basisi van de gestelde criteria.	&	
7	**Structuurvisie-Lingewaard;** **Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen**			
	1. Toets aan visie: Beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente.	Plan voldoet aan visie zoals verwoord in de "Nota Wonen 2020-2025" en Raadsbesluit verruiming woonbeleid	&	

	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
	2. Beoordeling op basis van wet- en regelgeving: Het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur. Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.	Het Plan voldoet aan wet- en regelgeving. Hierbij te denken aan o.a. bouwbesluit, Aerius berekening, energietransitie, duurzaamheid, uitvoerbaarheid. Voor de huidige fase van de planvorming is het voorgesteld plan veel verder uitgewerkt dan toepasselijk, om zo aan te tonen dat er aan de gestelde eisen kan worden voldaan.	&	
	Eisen ten aanzien van Stikstof. Een AERIUS-berekening toont aan of 'significant negatieve effecten' vooraf zijn uit te sluiten.	In de uitgevoerde stikstof berekening / AERIUS-berekening is aangetoond dat er geen significant negatieve effecten zijn voor dit project. Er komt geen stikstof terecht op een Natura 2000-gebied. Derhalve is het project niet vergunning plichtig voor de Wet Natuurbescherming.	&	
	3. Planologische procedure: Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanherziening of -wijziging / omgevingsvergunning opgestart.	Het ingediende plan heeft geen negatieve invloed op gestelde eisen zoals deze zijn vastgelegd in LOP, verruiming wonen, ….....	&	
8	**Individuele verzoeken om woningbouw september 2020 versie 1**			
	Wettelijke beschermingszones of hinderzones. Specifieke functies hebben een zone die nodig is om die functies te beschermen. In die zones verdraagt de te beschermen kwaliteit geen nieuwe bebouwing. Weer andere functies hebben een zone die nodig is om een goede woonkwaliteit te waarborgen.	Het plan is aan drie zijden omsloten door woningen en gelegen aan de dorpskern. Door de ligging op steenworpafstand vand eschool zeer geschikt voor de doelgoep jongren woningen. De bebouwing op het perceel heeft geen raakvlakken of negatiev invloed op nabijgelegen natuurzones en dijkzones.	&	
	Omgevingswet, Ja mits. Het tweede doel is het antwoord vande overheid op een initiatief minder in te steken vanuit zekerheden en meer vanuit "flex en duurzame groei"	Het plan voldoet aan vele doelstellingen en is gezien de uitgangspunten ten aanzien van koop, verkoop en marktwaarde voor behoud van woningen voor jongeren duurzame groei.	&	
	Wat gaan we voor u doen? We zullen nieuwe en reeds bekeken initiatieven beoordelen volgens de nieuwe richtlijnen	Het huidge plan is een volledig nieuw plan en totaal andere uitgangspunten als het voorgaande plan. Dit nieuwe plan is getoetst aan de vele eisen en doelstellingen van de gemeente Lingewaard. Behoudens bestemmingsplan voldoet dit plan aan fingerende eisen en doelstellingen.	&	

	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
	Er zijn ook enkel **zachte omstandigheden** welke niet direct zijn te meten of te valideren. Hierbij te denken aan:			
9	**Schrijven van gemeente Lingewaard zaaknummer ZS-56761 van 21 december 2022**			
	In dit schrijven is volgende aangegeven: "Daarnaast wordt in visies van de gemeente aan deze zijde van Doornenburg, tussen de kern en de dijk, niet voorzien in mogelijke woningbouwontwikkeling."	Ongeveer 95% van alle ontwikkelingen van de afgelopen 30 jaar, evenals alle huidig bekende nieuwe ontwikkelingen (in binnen- en buitengebied), liggen aan deze zijde van Doornenburg. Gestelde uitgangspunt is niet in overeenstemming met de werkelijke realisaties en plannen. Derhalve kan het ingediende plan gelijkwaardig worden beoordeeld als de overige plannen. Dit plan ligt aan dezelfde zijde van Doornenburg en voldoet aan dezelfde criteria waar ook de overige plannen op zijn beoordeeld.	&	
10	Uitzicht vanuit omgeving, omwonenden / nieuwe bewoners	Het uitzicht zal wijzigen, dit kan positief of negatief ervaren worden. Voor de omwonenden veranderd een grasveld in woningen en tuinen. Voor de nieuw bewoners en diens ouders, grootouders vrienden en kennissen in de nabije omgeving is het echter fijn dat men in Doornenburg kan wonen en niet naar andere dorpen of steden hoeft te verhuizen.	&	&
11	Is de locatie geschikt ten aanzien van doelgroep starters en ouderen	De locatie ligt aan de dorpskern en letterlijk op een paar stappen verwijderd van de school, kinderopvang en op loopafstand van het dorpscentrum. Daarbij komt dat het tussen de reeds bestaande bouw wordt gerealiseerd. Slechts enkele meters verder aan dezelfde zijde van de weg staan twee onder een kap woningen.	&	&
12	Is de locatie geschikt ten aanzien dorpskern	De aanduiding van de dorpskern en de in het bestemmingsplan aangeduide buitengebied zijn verschillend van elkaar vastgelegd. Het kader van dorpskern is met rechte dikke lijnen aangegeven waarbij het buitengebied is vastgelegd conform kavel lijnen. De daadwerkelijke dorpskern correspondeert niet met de vastgestelde dorpskern. Ook qua bebouwingen is een rechte lijn om de woningen legitiemer te noemen dan een met allerlei inhammen. Indien met op basis van huidige bebouwingen met rechte lijnen tekent dan valt dit plan binnen de dorpskern. Desalniettemin hangt dit af van hoe men dit wilt bekijken en is daarom voor eenieder verschillend.	&	&
		Het dient opgemerkt te worden dat goedgekeurde toekomstige uitbreiding en nieuwbouw buiten de aangegeven dorpskern wordt gerealiseerd. De uitbreidingen van dit woningbestand ligt voor ± 85% in het buitengebied.	&	

	Voorwaarde / eisen	Validatie voorwaarden en eisen	Voldoet aan gesteld eisen	Voldoet niet aan gesteld eisen
13	Word er kwaliteit van groen opgeofferd?	Er verdwijnt een stukje grasveld. Afgelopen jaar is er op het naast liggende kavel het gras verdwenen door een grote zandbak, respectievelijk paardenbak. Los van feit dat het kavel buiten alle aangegeven grenzen valt kun je hieruit opmaken dat dit grasveld geen kwaliteit groen is, respectievelijk van ondergeschikt belang op deze locatie. Kijken we naar de overige percelen in de buurt dan zien we bebouwingen en verhardingen tot ruim voorbij het einde van het perceel van dit plan en is groen geen issue.	**&**	