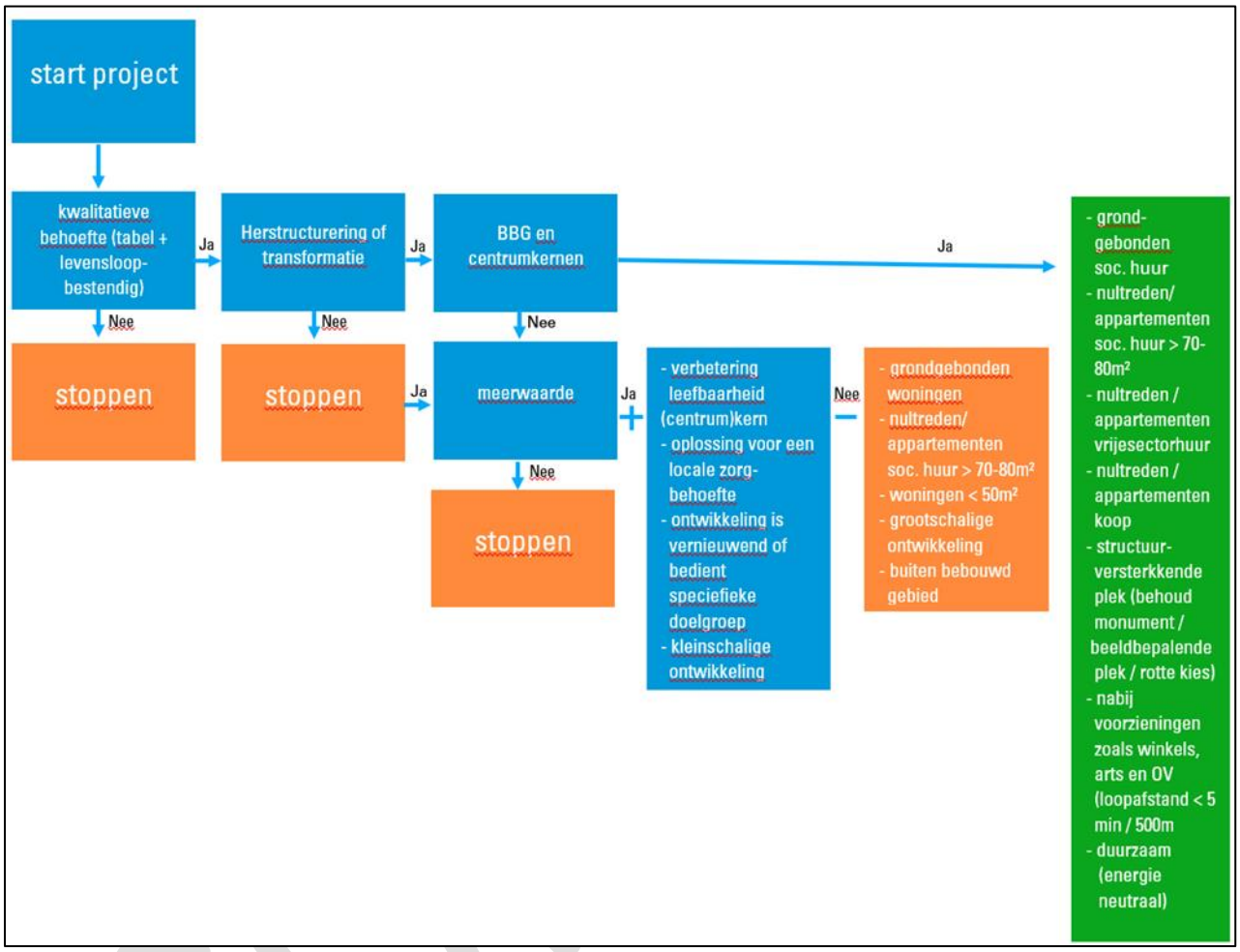
BOUWEN NAAR BEHOEFTE (afwegingskader nieuwe plannen)

Om de komende jaren realisatie van kwalitatief goede woningen mogelijk te maken - op de juiste plekken in onze gemeente - moeten we prioriteren. Onderstaand figuur toont een visuele weergave van deze systematiek. Hierna lichten we de drie criteria en het afwegingskader verder toe.



Figuur Visuele weergave totstandkoming nieuwe woningbouwplannen (prioritering)

Criterium 1: nieuwe woningbouw voorziet altijd in een kwalitatieve behoefte

Hoewel prognoses in kwantiteit kunnen fluctueren, constateren we dat de onderliggende demografische transitie een gegeven is. Huishoudens in de gemeente Sluis zullen nu eenmaal ouder worden. Dit betekent dat we voor woningbouw niet inzetten op een kwantitatief doel, maar wel op het voorzien in kwalitatieve behoeften. We zetten gericht in op woningen waarmee ook op langere termijn in een behoefte voorzien kan worden, en waarmee doorstroming in de bestaande voorraad op gang gebracht kan worden. Onderstaande tabel geeft een indicatie van woningtypen waaraan tot 2030 en 2040 behoefte bestaat.

Tabel 1: Indicatieve behoefte aan product-marktcombinaties in de gemeente Sluis[1]

PMC's gemeente Sluis	Ontw. behoefte 2020-2030	Ontw. behoefte 2030-2040
Grondgebonden woningen (regulier)		
Grondgebonden sociale huur		
Grondgebonden vrijesectorhuur		
Grondgebonden koop tot € 175.000 *(starters)*		
Grondgebonden koop vanaf € 175.000		
Totale behoefte grondgebonden		
Nultredenwoningen/appartementen (levensloopbestendig)		
Nultreden/appartement sociale huur tot 70 à 80 m²		
Nultreden/appartement sociale huur vanaf 70 à 80 m²		
Nultreden/appartement vrijesectorhuur tot 70 à 80 m²		
Nultreden/appartement vrijesectorhuur vanaf 70 à 80 m²		
Nultreden/appartement koop tot 70 à 80 m²		
Nultreden/appartement koop vanaf 70 à 80 m²		
Totale behoefte nultredenwoningen/appartementen		
Totale huishoudensontwikkeling gemeente Sluis*		

Bron: KWOZ, 2020

Voor alle toevoegingen geldt: we voegen op het totaalniveau van de gemeente Sluis per segment niet meer toe dan de bandbreedtes uit tabel 1. Dit monitoren we in onze woningbouwprogrammering.

Dit betekent dat we in principe **niet meewerken** aan:

- Toevoeging van reguliere grondgebonden woningen, in de koop en vrijesectorhuur.
- Toevoeging van sociale huur nultredenwoningen/appartementen kleiner dan circa 70 à 80 m².
- Toevoeging van woningen tot 50 m², omdat anders onvoldoende ruimte bestaat om de woning levensloopbestendig uit te (kunnen) voeren, waardoor er op lange termijn geen behoefte meer aan is.

Tenzij:

[1] Grenzen voor oppervlaktes bij appartementen dienen ter illustratie dat er vooral behoefte is aan 'grote' appartementen en minder naar 'kleine' appartementen.

- Er sprake is van transformatie van bestaand vastgoed, zonder toevoeging van extra woningaantallen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om sloop-nieuwbouw van hetzelfde aantal woningen.
- Er sprake is van grondgebonden koopwoningen voor starters, met een verkoopprijs van maximaal € 175.000. Omdat de vraag op korte termijn groot is, maar de behoefte hieraan minder en op termijn ook afneemt, voegen we maximaal X van deze woningen toe in de gemeente tot 2030.

Criterium 2: nieuwbouw vindt hoofdzakelijk plaats in centrumkernen

Als gemeente vinden we het belangrijk dat – daar waar nog ruimte is voor kwaliteitsverbetering en vernieuwing – we dit doen op de meest wezenlijke plekken in onze gemeente. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen in centrumkernen (Breskens en Oostburg), en ook binnen onze overige woonkernen voorrang geven aan structuurversterkende plekken (hierover meer bij het afwegingskader).

Dit betekent dat we in principe **meewerken** aan woningen in onze centrumkernen Breskens en Oostburg. Hierbij hanteren we de volgende voorwaarden:

- We voegen uitsluitend woningen toe binnen bestaand stedelijk gebied, en breiden onze kernen niet uit (zie ook criterium 3).
- We voegen géén woningen toe in ons kernwinkelgebied, wel in de transitiegebieden die hier direct op aansluiten. Wonen boven winkels is uiteraard wel toegestaan, maar de begane grond is gereserveerd voor winkelvoorzieningen.

Dit betekent dat we in principe **niet meewerken** aan woningen buiten Breskens en Oostburg, tenzij er sprake is van een aantoonbare meerwaarde voor leefbaarheid of bestaand vastgoed (waarin centrumkernen niet kunnen voorzien). Dit vraagt om maatwerk per situatie, maar kan bijvoorbeeld gaan over het bedienen van specifieke doelgroepen (zoals starters of ouderen), en het behoud van monumenten of waardevol vastgoed (zie ook criterium 3).

Dit betekent dat we in principe **meewerken** aan:

- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen, in de vrijesectorhuur en koop. Het gaat vooral om grotere woningen (vanaf 70 à 80 m²), maar ook wat kleinere woningen.
- Toevoeging van nultredenwoningen en appartementen in de sociale huur (vanaf circa 70 à 80 m²).
- Toevoeging van enkele grondgebonden sociale huurwoningen. De behoefte aan deze woningen neemt echter na 2030 af, dus werken we mee aan een beperkt aantal toevoegingen.

Gezien de vergrijzing die op ons afkomt, en het beperkte aantal geschikte woningen voor ouderen in onze gemeente, kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn, maar dienen in ieder geval te voldoen aan de volgende criteria:

- de woningen moeten zonder traptreden bereikt kunnen worden;
- de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) dienen eveneens zonder traplopen te bereiken te zijn en geschikt te zijn voor minder validen (eventueel met traplift);
- de woningen dienen voorzien te zijn van brede deurposten, inloopdouche en zonder drempels te zijn.[2]

Criterium 3: er is sprake van herstructurering of transformatie

Als gemeente zetten we in op herstructurering en transformatie. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen op herstructurering en transformatielocaties. Dit geldt voor alle kernen.

Afwegingskader voor verdere prioritering van plannen

[2] Voor verdere specificaties zie Module 1 uit het Handboek Woonkeur 2015.

CONCEPT

De voorgaande criteria zijn harde eisen voor nieuwe woningbouwplannen. We verwachten echter dat verdere prioritering van locaties nodig en wenselijk is. Daarom werken we met het volgende afwegingskader, om de goede plannen op de juiste locaties in onze gemeente te kunnen prioriteren. Dit gaat in feite om plannen aan het eind van het stroomschema (het groene 'prioriterings-vakje' in figuur 1).

Tabel 2: Afwegingskader voor prioritering van nieuwe woningbouwplannen

	Criterium	Beoordeling van dit criterium	
	Criterium 0: Kwantitatieve woningbehoefte		
	Over welke aantallen hebben we het?	Het plan past binnen de resterende behoefte aan <u>kwantitatief</u> toe te voegen woningen in de gemeente Sluis, op basis van de actuele transformatieopgave (vraag) en bestaande harde plannen (aanbod). *Let op: dit criterium is momenteel niet aan de orde. Huishoudensprognoses voorspellen dat de kwantitatieve behoefte aan woningen afneemt. We monitoren dit.*	
	Criterium 1: Aansluiting op kwalitatieve woningbehoefte – HARDE EIS		
	Welke woningtype en welke aantallen?	Het plan past binnen de resterende behoefte aan <u>kwalitatief</u> toe te voegen woningen in de gemeente Sluis. Op basis van de vraag per woningtype (tabel 1) en het bestaande aanbod in harde plannen. *Dus: als bestaande harde plannen al voorzien in de behoefte naar het betreffende woningtype (tabel 1), is er geen ruimte voor een nieuw plan.*	Aansluiting op de kwalitatieve behoefte is **vereist** voor ieder nieuw plan
		Gezien de vergrijzing die op de gemeente Sluis afkomt, en het beperkte aantal geschikte woningen voor ouderen, kiezen we alleen voor levensloopbestendige woonconcepten. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn (zie randvoorwaarden op pagina 2).	Levensloop-bestendig-heid is **vereist** voor ieder nieuw plan
	Criterium 2: Locatie betreft een centrumkern – HARDE EIS		
	Waar is het plan gelegen? Rekening houdend met kern, BSG en kernwinkel-gebied.	We ontwikkelen uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied (volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), en breiden onze kernen niet uit.	Ligging binnen BSG is **vereist**
		Het betreft **geen** toevoeging van woningen op de begane grond van ons kernwinkelgebied in de kernen Oostburg en Sluis.	Ligging buiten kernwinkel-gebied **vereist**
		We werken mee aan woningbouwplannen in onze centrumkernen (Breskens en Oostburg), omdat hier de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn (uit het oogpunt van de vergrijzende bevolking). In de andere kernen en buurtschappen werken we alleen mee aan zeer kleine toevoegingen – 'accupunctuur' – mits een grote meerwaarde voor de leefbaarheid of bestaande voorraad van de kernen is aangetoond. *<u>Let op</u>: voor locaties buiten centrumkernen of zonder aantoonbare meerwaarde voor de leefbaarheid/woningvoorraad geldt: we werken hier*	Ligging in centrumkern is **vereist,** tenzij: Meerwaarde voor kern aangetoond. Of: er geen toevoeging van

CONCEPT

		uiteraard wel mee in het kader van revitalisering/transformatie/sloop-nieuwbouw, waarbij het aantal woningen niet uitgebreid wordt.	woningen plaatsvindt.
	Criterium 3: herstructurering of transformatie -HARDE EIS		
	Is sprake van herstructurering of transformatie van bestaande bebouwing?	Als ontwikkelen alleen nieuwe woningen gemeente zetten we in op herstructurering en transformatie. Dit betekent dat we in principe alleen woningen toevoegen op herstructurering en transformatielocaties. Het aantal woningen wordt daarbij niet uitgebreid. Dit geldt voor alle kernen.	Transformatie of herstructurering is **vereist**
	Prioritering: Structuurversterkende plek		
	Ontwikkeling draagt bij aan structuur-versterkende aspecten.	Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; En/of: hergebruik en behoud van waardevol monument.	Maatwerk +
	Prioritering: Nabijheid van voorzieningen		
	Ontwikkeling ligt nabij voorzieningen zoals winkels, huisarts en OV.	De minimale loopafstand is minder dan 5 minuten / 500 meter; Of: de minimale loopafstand is 5 tot 10 minuten / 500 tot 1.000 meter; Of: de minimale loopafstand is meer dan 10 minuten / 500 tot 1.000 meter.	++ 0 --
	Prioritering: Vernieuwend woonconcept of bediening specifieke doelgroep		
	Ontwikkeling is vernieuwend of bedient specifieke doelgroep.	Innovatieve woonconcepten voegen iets toe dat complementair is aan de bestaande woningvoorraad, dus niet 'meer van hetzelfde'. Voorbeelden zijn: middenhuur, tiny houses, knarrenhofje of woon-zorgconcepten. Het woonproduct is vernieuwend; Of: het woonproduct is niet vernieuwend. Het woonproduct bedient doelgroep ouderen of zorgbehoevenden. Of: het woonproduct bedient geen ouderen of zorgbehoevenden.	 + 0 + 0

USE IT OR LOSE IT

We nemen in iedere afspraak met private partijen (bijvoorbeeld de Anterieure Overeenkomst, of het verkoopcontract van de grond) op dat oplevering van de woningen binnen 3 jaar na verlening van de omgevingsvergunning moet plaatsvinden. Wanneer dit niet gebeurt, wordt de overeenkomst ontbonden. Zo voorkomen we dat partijen de plantitels vasthouden zonder dat men voornemens is deze op korte termijn te bouwen.

CONCEPT