

Zaaknummer : 255159

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : A. Vreemann

tel: : 0545-250 222

Te nemen besluit:

1. Vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland.
2. Kennisnemen van de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In september 2019 stemden de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober zal de provincie Gelderland deze vaststellen. De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een vertaling van de regionale criteria naar Berkelland. Daarnaast geeft het college inzicht in de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Door het vaststellen van de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland, wordt duidelijk waar nieuwe aanvragen voor woningbouw aan moeten voldoen. En komt er weer ruimte voor extra nieuwbouw die voorziet in een aantoonbare behoefte en bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt.

Argumentatie:

1.1. Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (bijlage 1)

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een verdere doorontwikkeling van de regionale kwaliteitscriteria. De Berkellandse verfijning is als volgt:

- *De behoefte is aangetoond*
In Berkelland kiezen we ervoor om per kern te bepalen welke behoefte er is. Elke kern is uniek, ook voor wat betreft de woningmarkt. We zien daarnaast het bevorderen van doorstroming als een manier om ruimte te bieden voor starters en jonge huishoudens om in Berkelland te blijven.
- *Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed*
In de meeste kernen staan meerdere panden leeg of komen leeg. Denk aan winkels, scholen, bedrijfsgebouwen, kantoren en kerken. De prioriteit voor transformatie (herbestemmen of sloop-nieuwbouw) ligt in Berkelland bij:
 - Leegstaande panden in aanloopstraten van winkelgebieden en op zichtlocaties zoals invalswegen.
 - Herbestemmen cultuurhistorisch vastgoed dat we willen behouden en dat alleen behouden kan blijven door er een woonfunctie aan toe te voegen.
 - Zorgvastgoed dat niet meer voldoet aan de eisen van nu.
 - In het buitengebied is het vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst om vastgoed toe te voegen. Wel zien we een sloop- en/of transformatieopgave van leegstaande gebouwen en een behoefte aan wonen op het platteland. We kiezen ervoor dit voornamelijk te realiseren via het onder voorwaarden aanbieden van woningsplitsing. Voor het buitengebied sluiten we niet uit dat incidenteel ruimte is voor nieuwe woning(en)

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:

- 0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

- 0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

om een ruimtelijk knelpunt op te lossen of een unieke kans te benutten. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

- **Inbreiding gaat voor uitbreiding**
In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking bouwen we in principe niet meer op uitleglocaties, maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende open ruimte in de kern of maatregelen gericht op klimaatadaptatie.
- **Realisatietermijn**
Een 4e criterium is het hanteren van een maximale realisatietermijn aan goedgekeurde plannen. Berkelland hanteert hier een termijn van 3 jaar; na deze termijn wordt voorzienbaarheid gecreëerd; de initiatiefnemer krijgt dan nog 1 jaar tijd om het plan te realiseren. Er kunnen omstandigheden zijn die maken dat er meer tijd nodig is om het plan te kunnen realiseren.
- **Bouwlocaties 'op voorraad', waaronder enkele kavels**
Specifiek voor Berkelland voegen wij een vijfde criterium toe. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte en nieuwe marktontwikkelingen, is het belangrijk om in elke kernen steeds enkele locaties (waaronder kavels) 'op voorraad' te hebben waar snel gestart kan worden.

1.2. Bestaande 'rode' plannen

In de structuurvisies Wonen zit nog een aantal plannen waarvan besloten is om de woonbestemming of de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan naar 'wonen' eraf te halen. Deze plannen worden herbeoordeeld en zo mogelijk in overeenstemming gebracht met deze criteria. Als dit niet lukt, wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

1.3. Monitoring

Het is belangrijk de woningmarkt goed te monitoren. Op basis van de woonmonitor Achterhoek maken we een verdiepingsslag naar de kernen. Door periodieke monitoring van het aantal gebouwde woningen per type en segment en deze te vergelijken met ontwikkelingen van het aantal huishoudens, de leegstandscijfers, het woningaanbod en periodieke marktonderzoeken zoals het Achterhoekse- Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek, kunnen we na verloop van tijd zien of er voldoende is gebouwd. Indien nodig kunnen we dan ook bijsturen.

2. Actuele behoefte en ruimte voor nieuwe plannen per kern

In de afgelopen jaren is door monitoring, zowel regionaal als lokaal, inzicht ontstaan in de woonbehoefte in de kernen. In de kleine kernen is het behoefteonderzoek door middel van woonvisies grondig aangepakt. In de grote kernen hebben we nu vooral inzicht op basis van data. Verdieping is noodzakelijk en zal, mede ter voorbereiding voor de Lokale Woonagenda, verder opgepakt worden. Zo zullen we opnieuw gesprekken voeren met marktkeners (corporaties, makelaars en andere stakeholders) en zal vanaf 2020 geleidelijk in de grote kernen gestart worden met woonbehoefteonderzoeken onder inwoners. Dit geeft een nog beter beeld van de mismatch in de grote kernen.

Wij willen vaart maken met nieuwe woningbouwplannen om in te spelen op de actuele vraag. Onderzocht is welke extra behoefte aan woningen er, aanvullend aan de groene plannen, nog zijn in de kernen. Op basis hiervan hebben we een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen. Dit geeft houvast bij het herijken van de bestaande 'rode' plannen en bij het toetsen van nieuwe initiatieven.

Kanttekeningen en risico's

Dynamische woningmarkt

Aandachtspunt is dat de woningmarkt zeer dynamisch is. Wekelijks bereiken ons nieuwe wensen en ideeën. In de kleine kernen zien we dat de 'naam en rugnummers' voor een nieuwe woning wekelijks wisselen. In de grote kernen zien we de dynamiek terug in marktcijfers en signalen van inwoners, makelaars, corporaties en zorginstellingen. De vastgestelde ruimte is daarom richtinggevend en zal jaarlijks worden herzien op basis van data, ervaringen van de marktkeners (corporaties, makelaars) en de ervaringen uit lopende projecten.

Huishoudensontwikkeling

De netto plancapaciteit (346) in 'groene' plannen is hoger dan de verwachte huishoudensgroei tot 2025 (circa 130 volgens Primos 2019). Door ruimte te geven aan extra woningbouw op basis van de actuele kwalitatieve (en/of kwantitatieve) behoefte in de kernen, zullen we nog meer woningen gaan bouwen dan de verwachte huishoudensgroei. Prognoses zijn uiteraard met onzekerheden omgeven, denk aan de mogelijke toename van het aantal arbeidsmigranten. We blijven de huishoudensontwikkeling monitoren om op tijd in te kunnen spelen op de verwachte behoefte.

Bijdragen aan transformatie

Het bouwen van extra woningen betekent dat in de toekomst de sloopopgave in de bestaande woningvoorraad toeneemt. We onderzoeken daarom momenteel de mogelijkheid voor het oprichten van een transformatiefonds. We verwachten in het voorjaar 2020 een voorstel voor een transformatiefonds aan u te kunnen aanbieden.

Uitvoerbaarheid plannen

Of goede plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, hangt ook af van financiële haalbaarheid, wet- en regelgeving (milieu, planologie etc.), inspraak vanuit belanghebbenden en van de inspanningen van de initiatiefnemer zelf. Voorrang gaat uit naar transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. Dit is mogelijk belemmerend voor de voortgang. We zetten planregisseurs in vanuit de gemeente om de initiatiefnemer te ondersteunen bij het proces. Daarnaast zoeken we naar financiële ondersteuning van hogere overheden.

Financiën

Er zijn geen directe financiële consequenties.

Communicatie

Publicatie van de *Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland* op Overheid.nl vindt plaats na vaststelling van dit voorstel door de gemeenteraad.

Communicatie naar inwoners en ondernemers vindt plaats via Berkelbericht, op de website.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft deze criteria geschreven. Daarvoor zijn de signalen uit de markt meegenomen in het bepalen van de globale behoefte en de vertaling naar ruimte voor nieuwe plannen.

Planning en evaluatie

Na vaststelling van deze criteria kunnen nieuwe aanvragen worden beoordeeld en zullen de rode plannen worden herijkt.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

b e s l u i t :

1. de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vast te stellen;
2. kennis te nemen van de ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Zie bijgevoegde documenten:

Bijlage 1: Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland

Bijlage 2: Ruimte voor extra woningbouw