Prioritering van woningbouwprojecten

Concept beleidsnotitie
Gemeente Oldebroek
30 november 2017

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5

1.1 BOUWEN NAAR BEHOEFTE 5
1.2 KWALITEITSWINST VOOR INWONERS EN DORPEN 5
1.3 AANLEIDING 5
1.4 DOELSTELLING 5

2 TRENDS EN PROGNOSES 6

2.1 BEVOLKINGSPROGNOSE 6
2.2 HUISHOUDENSONTWIKKELING 6
2.3 VERHUISSTROMEN 6

3 SELECTIECRITERIA 7

3.1 RUBRICERING IN 5 THEMA'S 7
3.2 WERKWIJZE AFWEGINGSKADER NIEUWE INITIATIEVEN 7

4 EEN GOEDE RUIMTELIJKE KWALITEIT 8

4.1 VERBETEREN RUIMTELIJKE KWALITEIT 8
4.2 VERBETEREN LEEFBAARHEID 8
4.3 GOEDE BUNDELING VAN FUNCTIES 8
4.4 VISIE OP HET NIVEAU VAN DE KERN, DE WIJK OF DE BUURT 8
4.5 HERSTRUCTURERING, INBREIDING OF UITBREIDING 8
4.6 AANGEWEZEN ONTWIKKELGEBIEDEN 8
4.7 SCORE RUIMTELIJKE KWALITEIT 9

5 HET VOLDOEN AAN BEHOEFTE EN HET HEBBEN VAN DRAAGVLAK 10

5.1 WONINGBOUWBEHOEFTE 10
5.2 MARKTVRAAG 10
5.3 DRAAGVLAK 10
5.4 PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP OF COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP 11
5.5 SCORE BEHOEFTE EN DRAAGVLAK 11

6 EEN DUURZAME ONTWIKKELING 12

6.1 KLIMAATNEUTRAAL OLDEBROEK 12
6.2 DUURZAME MATERIALEN 12
6.3 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN 12
6.4 SCORE DUURZAAMHEID 12

7 BELEIDSCONSISTENTIE 13

7.1 OVERIGE GENERIEKE EN SPECIFIEKE BELEIDSVELDEN 13
7.2 PROFILERING OP THEMA'S 13
7.3 SCORE BELEIDSCONSISTENTIE 13

8 FINANCIËLE HAALBAARHEID 14

8.1 FINANCIEEL UITVOERBAAR 14
8.2 RISICO'S 14
8.3 BEHEERLASTEN 14
8.4 SCORE FINANCIËLE HAALBAARHEID 14

9 AFWEGINGSKADER 15

9.1 OPBOUW VAN DE SCORE 15

9.2 HERIJKING 15
9.3 VAN PRINCIPEVERZOEK TOT REALISATIE 15
9.4 TIJDIG STARTEN MET DE BOUW 16
9.5 BELEIDSWIJZIGINGEN 16
9.6 LEEGSTAND VOORKOMEN 16

1. Inleiding

1.1 Bouwen naar behoefte

De gemeente Oldebroek wil dat (nieuwe) initiatieven voor woningbouw goed aansluiten op de woningbehoefte. Het is van belang om zorgvuldig te kiezen hoeveel woningen er worden gebouwd, voor welke doelgroep en op welke plek. De gemeente wil ook het woningbouwprogramma bij kunnen sturen zodat (nieuwe) bouwlocaties nog beter aansluiten op de woningbehoefte. Zowel het aantal woningen dat gebouwd mag worden als de beschikbare ruimte zijn beperkt. Het doel is dat de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek wordt gebouwd en dat zuinig wordt omgegaan met de beschikbare capaciteit.

De provincie heeft de omgevingsvisie Gelderland opgesteld waarin de kwantitatieve regionale opgave voor wonen is opgenomen. Deze opgave is in regionaal verband verder uitgewerkt in de regionale woonagenda en later in de regionale woonvisie. Deze visies hebben de basis gevormd voor de Woonvisie Oldebroek 2016 – 2020 die is vastgesteld. Centraal daarin staat de doelstelling: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. Er zijn vier pijlers geformuleerd waarop het woonbeleid is gebaseerd: beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen met welzijn en zorg, duurzaamheid en vitale kernen met actieve betrokken inwoners. Dit toetsingskader is een uitwerking van de pijler beschikbaarheid en betaalbaarheid, zodat binnen de bandbreedte van de regionale woonvisie, de juiste woningen en aantallen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Uit het recent opgeleverde woningmarktonderzoek blijkt dat er in de periode 2017 – 2030 behoefte is aan de toevoeging van 785 woningen in de gemeente Oldebroek. Voor 532 woningen ligt de bestemming al vast. Op basis van al dan niet concrete plannen zouden meer dan 900 woningen gerealiseerd kunnen worden.

In de prioriteringslijst is op basis van dit beleid de prioritering van projecten per kern weergegeven. Daarbij geldt dat voor gemeentelijke projecten die nu niet voldoen aan de kwalitatieve norm uren beschikbaar zijn gesteld in de exploitatieopzetten waarmee gezorgd kan worden dat deze projecten gaan voldoen aan de kwalitatieve norm.

Initiatiefnemers van projecten die nog niet voldoen aan de kwalitatieve norm worden geïnformeerd en aangespoord om kwaliteit toe te voegen. Wanneer zij daartoe niet besluiten krijgen deze projecten minder prioriteit van de gemeente.

1.2 Kwaliteitswinst voor inwoners en dorpen

Bij besluitvorming over initiatieven streeft de gemeente naar een maximale kwaliteit. De gemeente wil plannen niet alleen beoordelen op basis van aantallen woningen en financiën, maar ook op de kwaliteitswinst die initiatieven opleveren voor de dorpen en voor de inwoners.

1.3 Aanleiding

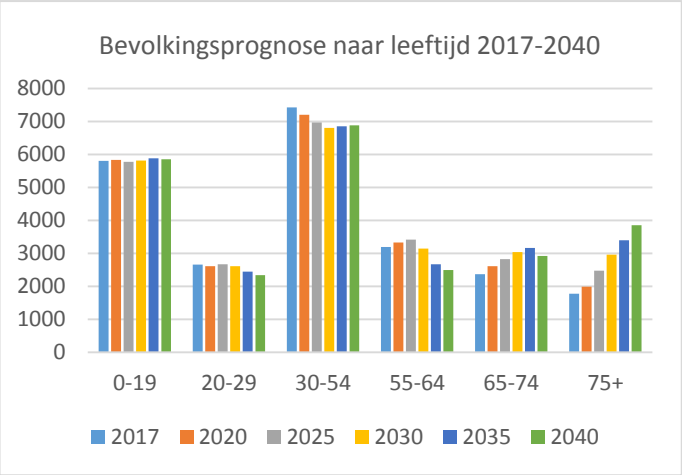
Op basis van al dan niet concrete plannen zouden meer dan 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locaties zijn in beeld, maar niet altijd is duidelijk of alle initiatieven nog wel serieus op de planningslijst voor woningbouw moeten blijven staan. En voorzien alle plannen (nog) wel in de behoefte? Hoe weten we of de juiste projecten op de goede plek gerealiseerd worden? En hoe zorgen we er voor dat met al deze plannen de ruimtelijke kwaliteit van de kernen toeneemt? De gemeente streeft duurzame ontwikkelingen na, maar hoe kan duurzame ontwikkeling binnen ruimtelijke projecten worden bevorderd?

1.4 Doelstelling

In deze nota geeft de gemeente aan waar zij de komende jaren qua woningbouw op in wil zetten en hoe dit samen met andere partijen kan worden gerealiseerd. De nota geeft criteria weer waaraan de gemeente nieuwe initiatieven toetst en op basis waarvan de gemeente de prioriteit van locaties bepaalt.

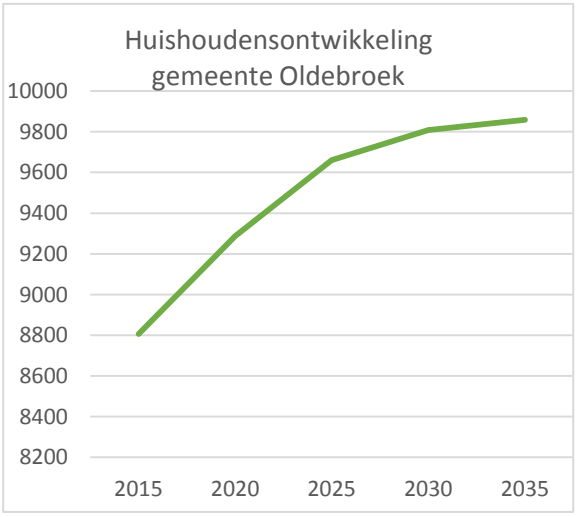
2 Trends en prognoses

2.1 Bevolkingsprognose



Begin 2017 woonden er ruim 23.250 mensen in de gemeente Oldebroek. Op basis van de bevolkingsprognose die begin 2017 door de provincie Gelderland is opgesteld is de verwachting dat de bevolking van de gemeente Oldebroek in ieder geval tot 2035 blijft groeien, al zal de groei wel afnemen na 2025. In de eerste helft van 2017 is de bevolking harder gegroeid dan geprognosticeerd. De bevolkingsprognose is gebaseerd op de Primoscijfers van 2016. Primos is een trendprognose op basis waarvan op regionaal niveau betrouwbare uitspraken gedaan kunnen worden. Op een lager schaalniveau (dorpsniveau) zijn de getallen indicatief.

In de periode tot 2025 is er in de meeste leeftijdscategorieën sprake van groei waarbij vooral het aantal personen in de leeftijdscategorieën 65 – 74 jaar en 75-plussers toeneemt. Vooral de laatst genoemde leeftijdscategorie neemt beduidend sterker toe dan de andere leeftijdscategorieën. In de leeftijdscategorie 30 - 54 jaar is een afname te zien.



2.2 Huishoudensontwikkeling

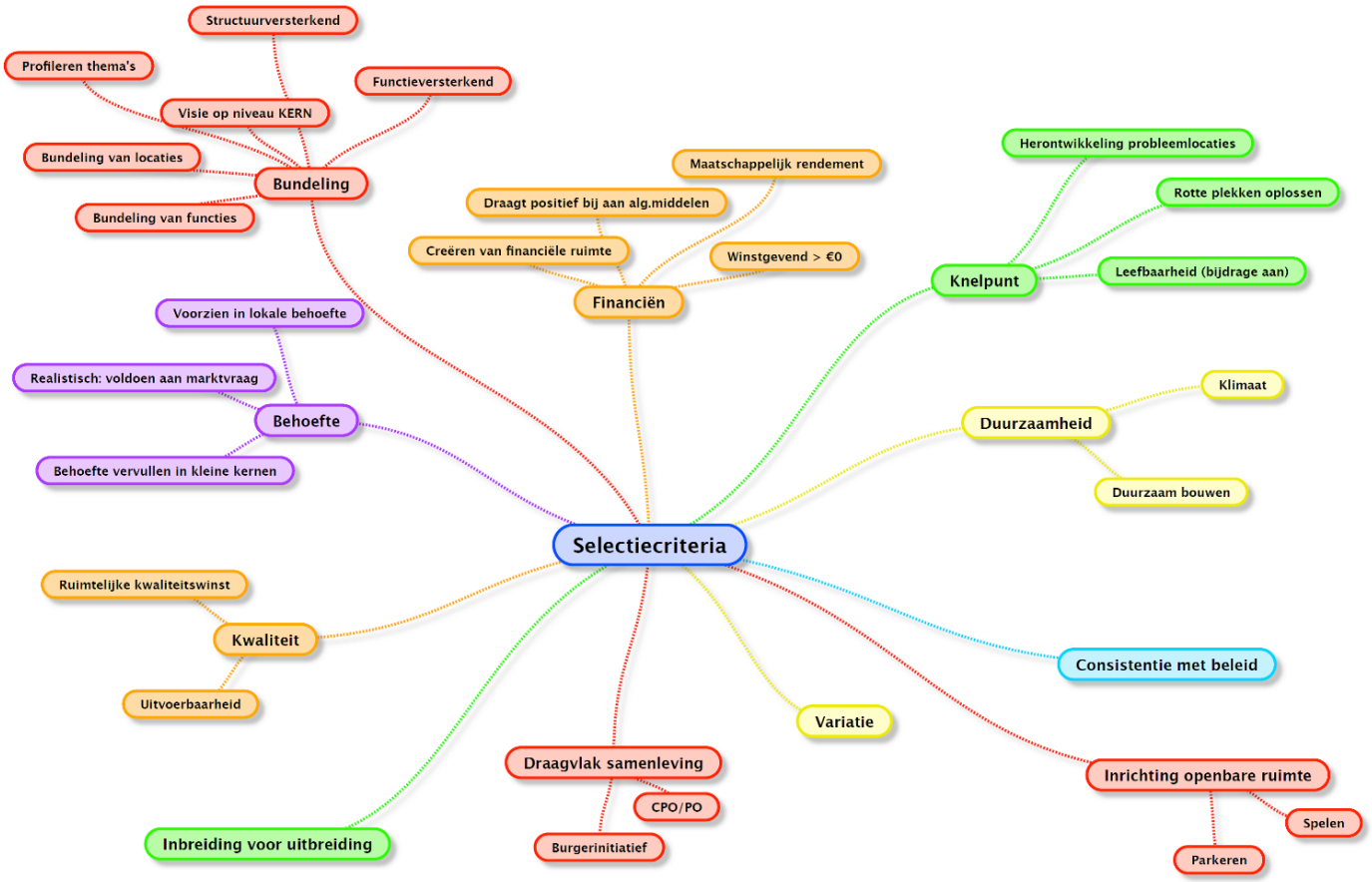
De bevolkingsprognose waarbij het aantal 65-plussers toeneemt heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling het aantal huishoudens. In de gemeente wonen nu veel gezinnen, maar door de toename van het aantal 65-plussers neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren toe. De woningbehoefte zal vooral in de eerste tien jaar zijn. Na 2025 vlakt de groei af. De woningbehoefte is wel groter dan de groei van de bevolking. Dit is het gevolg van huishoudensverdunning. Het aantal personen per huishoudens neemt naar verwachting af van ongeveer 2,61 naar 2,48 personen per huishouden.

2.3 Verhuisstromen

Binnen de gemeente Oldebroek vinden nauwelijks verhuisstromen tussen de twee grootste kernen (Wezep en Oldebroek) plaats. Vanuit de kernen Oldebroek en Oosterwolde vindt er vooral uitwisseling plaats met Elburg en in mindere mate met Kampen en Zwolle. Vanuit de kernen Wezen en Hattemerbroek vindt er vooral uitwisseling plaats met Zwolle en in mindere mate met Kampen en Hattem. Binnen de gemeente zijn er wel verhuisstromen tussen Oldebroek en Oosterwolde en tussen Wezep en Hattemerbroek. Dit is aanleiding geweest de prioritering van projecten op het niveau van de kern te beschouwen en niet over de gemeente als geheel.

3 Selectiecriteria

Gezocht is naar selectiecriteria op basis waarvan het ene project meer prioriteit zou moeten krijgen dan het andere project. Een brede inventarisatie heeft geleid tot onderstaande afbeelding.



3.1 Rubricering in 5 thema's

Voor de beoordeling van initiatieven zijn deze selectiecriteria gerubriceerd rond **de thema's ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, behoefte en draagvlak, beleidsconsistentie en financiële haalbaarheid**. Op basis daarvan kan de gemeente keuzes maken omtrent de prioritering van woningbouwprojecten: aan welk project kan medewerking worden verleend, en zo ja wanneer? (Functieverandering, de omzetting van solitaire recreatiewoningen naar woning, splitsing van boerderijen en mantelzorgwoningen vallen buiten dit toetsingskader).

3.2 Werkwijze afwegingskader nieuwe initiatieven

De 5 genoemde thema's zijn opgedeeld in verschillende criteria.

Aan de criteria worden punten toegekend op een vijf-punts schaal die als volgt is opgebouwd:

5	Voegt veel toe; toegeschreven aan/naar specifiek beleid
4	Voegt wat toe; draagt bij; conform generiek beleid
3	Neutraal; blijft gelijk
1	(Nog) onduidelijk; afwezig; in strijd met generiek beleid
0	Doet afbreuk; negatief; (zeer) in strijd met generiek en specifiek beleid
X	Niet gewaardeerd wegens te grote onzekerheid en/of te weinig informatie

De waardering '2 punten' is buiten beschouwing gelaten, om kwalitatieve bijdragen te stimuleren.

4 Een goede ruimtelijke kwaliteit

Punten (0-5)

4.1 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is in hoge mate bepalend voor de leefbaarheid van kernen en vertaalt zich ook in economische waarde, duurzaamheid en andere waarden. Ruimtelijke kwaliteit op zich is niet zonder meer meetbaar. Door het te ontleden tot de deelaspecten gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde wordt het wel meer concreet. Het project krijgt een score op basis van de mate waarin de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van de locatie toenemen.

Punten (0-5)

4.2 Verbeteren leefbaarheid

Het is belangrijk dat de leefbaarheid van een buurt of wijk toeneemt door de realisatie van projecten. Daarnaast moeten ontwikkelingen op de juiste locatie worden gerealiseerd. Het project krijgt een score op basis van de mate waarin het voornemen de gebruiks- en belevingswaarde van een wijk of buurt vergroot.

Punten (0-5)

4.3 Goede bundeling van functies

Projecten moeten bijdragen aan de verschillende functies die binnen de directe omgeving van het project al bestaan en daar waar mogelijk functies bundelen. Ze moeten bijdragen aan de bestaande structuur dan wel deze structuur versterken. De mate waarin verschillende functies een logisch, duurzaam en multidimensionaal[1] geheel vormen.

Punten (0-5)

4.4 Visie op het niveau van de kern, de wijk of de buurt

Er moet een visie ten grondslag liggen aan een initiatief waarom het initiatief juist op deze locatie en in deze kern gerealiseerd wordt. Het project krijgt een score op basis van een inspirerende mening over de bijdrage van het voornemen aan de gemeenschap waarin het tot stand moet komen. C.q. is het functieversterkend en/of structuurversterkend?

De beoordeling vindt plaats vanuit een ruimtelijke visie op de kernen, rekening houdend met ontwikkelingen die zich voordoen in de kernen. Deze kunnen van betekenis zijn voor de projectlocaties. Dit geldt met name voor de grotere kernen Wezep en Oldebroek.

Punten (0-5)

4.5 Herstructurering, inbreiding of uitbreiding

De focus ligt met name op de bestaande voorraad, inbreiding en kleinschaligheid. Punten per aspect: Herstructurering wordt hoog gewaardeerd, inbreiding wordt gewaardeerd, uitbreiding wordt alleen gewaardeerd bij onvoldoende andere mogelijkheden.

Punten (0-5)

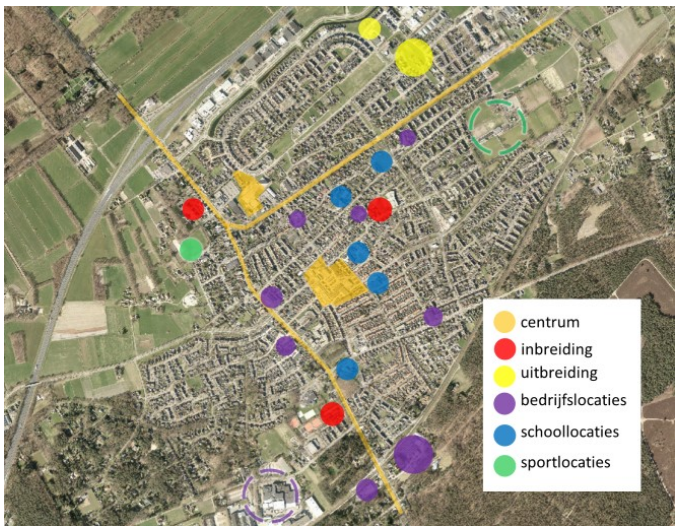
4.6 Aangewezen ontwikkelgebieden

Er is binnen de gemeente een aantal gebieden waarin meerdere aspecten samen komen (versterken economie, verbeteren leefbaarheid, uitplaatsen hinderlijke bedrijfslocaties, gewenste ontwikkeling centrumlocaties). Deze locaties zijn op bijgevoegde kaart aangewezen als te (her)ontwikkelen en voorrangslocaties. Afhankelijk van ontwikkelingen in de kernen kunnen in de loop der tijd ook andere gebieden worden aangewezen waar herontwikkeling wenselijk is, bijvoorbeeld doordat gebieden zich negatief ontwikkelen en er sprake is van functieverlies of leegstand.

[1] lengte, breedte, hoogte, diepte, tijd

Ontwikkelgebieden Wezep

In Wezep wordt ingezet op versterking en revitalisering van het winkelcentrum. Daarnaast is het maatschappelijk centrum rond het dorpshuis in ontwikkeling. De Zuiderzeestraatweg en Stationsweg vormen de hoofdstructuur van het dorp. Projecten kunnen zich onderscheiden door bij te dragen aan centrumontwikkeling of structuurversterking. Er zijn meerdere bedrijfslocaties in de kern. Uitplaatsen van die bedrijven en ontwikkelen voor woningbouw zou kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen. Er is een clustering van scholen gaande. Hierdoor komen schoollocaties vrij waarop inbreiding mogelijk is. Afgezien hiervan worden geen grote ontwikkelingen binnen de kernen voorzien, die kunnen leiden tot inbreidingsprojecten voor woningbouw.



Ontwikkelgebieden Oldebroek

In Oldebroek is de ontwikkeling van het centrum aan Zuiderzeestraatweg en rond het Lambertusplein een belangrijk doel. Het gaat dan om een mix van centrumfuncties en wonen. Er is een beperkt aantal bedrijfslocaties waar zich een nieuwe ontwikkeling zou kunnen voordoen. Er wordt geen herontwikkeling van schoollocaties voorzien.



Overige kernen

In Hattemerbroek liggen momenteel drie concrete ontwikkellocaties (waarvan twee inbreiding en een uitbreidingslocatie). Hier worden qua woningbouwmogelijkheden de komende jaren geen problemen voorzien.

In de kern Oosterwolde liggen wel meerdere potentiële locaties, maar daar zijn de plannen nog niet concreet.

In ‘t Loo en Noordeinde geldt dat de mogelijkheden voor inbreiding min of meer zijn uitgeput. Tijdens een gesprek met klankbordgroep ’t Loo is aangegeven dat zij het idee hebben dat er wel behoefte is aan meer woningbouw in ’t Loo. Een concreet plan in deze kernen wordt in verband met het behoud van de leefbaarheid in deze kernen gewaardeerd met extra punten.

4.7 Score ruimtelijke kwaliteit

…… Opgetelde score ruimtelijke kwaliteit	/6 Aantal criteria	…. Totaal score ruimtelijke kwaliteit

5 Het voldoen aan behoefte en het hebben van draagvlak

5.1 Woningbouwbehoefte

Punten (0-5)

De vraag naar woningen verandert mede door de bevolkingsgroei die afneemt. Daarnaast zullen de demografische ontwikkelingen de komende jaren de nodige consequenties hebben: de vergrijzing zet door en zorgt voor een toename van het aantal kleine huishoudens en voor huishoudens die enige vorm van zorg nodig hebben. Dit vraagt om verschillende type woningen. Er zal aandacht moeten zijn voor het aanpassen van de huidige woningvoorraad die minder aansluit op de vraag. Het project krijgt een score op basis van de mate waarin de ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte (kwantitatief en kwalitatief). Het project moet een bijdrage leveren aan de (latente) verlangens van de lokale gemeenschap.

De markt is sterk bepalend, maar ook aan grote veranderingen en schommelingen onderhevig. De gemeente stuurt op de zaken die voor het algemeen belang nodig zijn. Binnen de gemeente maar ook in regionaal verband wil de gemeente Oldebroek onderlinge concurrentie tussen woningbouwlocaties zo veel mogelijk voorkomen en zorgen voor een goede differentiatie van woonmilieus.

- Als de lokale behoefte is aangetoond door middel van onderzoek dan behaalt het project 5 punten;
- Is de lokale behoefte gedeeltelijk is aangetoond door middel van onderzoek dan scoort het project 4 punten;
- Er is wel behoefte maar die sluit niet helemaal aan op het project 1 of 3 punten afhankelijk van de mate van aansluiting;
- Indien er geen behoefte is of de behoefte niet in beeld is gebracht scoort het project 0 punten.

5.2 Marktvraag

Punten (0-5)

Op de woningmarkt heeft de afgelopen jaren een kanteling plaatsgevonden. Voor de recessie werd er vooral aanbodgericht gebouwd. Nu willen consumenten zo vroeg mogelijk mee praten over de ontwikkeling van hun nieuwe woning (vraaggericht bouwen). Het initiatief ontvangt een score op basis van de mate waarin het voornemen voorziet in de (woon)verlangens van de hedendaagse en toekomstige consument. Op basis van de mate waarin een ontwikkeling voorziet in de (woon)verlangens van de hedendaagse en toekomstige consument wordt er als volgt een score toegekend:

- Er is marktvraag en dit is ook aangetoond door middel van onderzoek dan behaalt het project 5 punten;
- De marktvraag is gedeeltelijk aangetoond door middel van onderzoek dan scoort het project 4 punten;
- Er is wel marktvraag maar het project sluit daar niet helemaal op aan dan scoort het project 1 of 3 punten afhankelijk van de mate van aansluiting;
- Indien er geen marktvraag is of de marktvraag niet in beeld is gebracht scoort het project 0 punten.

Punten (0-5)

5.3 Draagvlak

Draagvlak voor ontwikkeling vindt de gemeente een zeer belangrijk punt. Niet op elke locatie kan volledig draagvlak bereikt worden. Maar als een ontwikkeling gedragen wordt door de omgeving bevordert dit de inbedding van het plan in de omgeving en daarmee de leefbaarheid in de buurt. Het initiatief ontvangt een score op basis van de mate waarin omwonenden zijn betrokken bij het plan en op basis van de positieve geluiden in de omgeving. Op basis van de mate waarin inwoners zijn betrokken, wanneer dit is gebeurd en de mate waarin men positief is over de ontwikkeling wordt een score toegekend.

- Wanneer omwonenden vanaf het begin zijn meegenomen in het ontwikkeltraject van het project en in de gelegenheid gesteld om mee te spreken/denken en de meerderheid is positief, dan scoort het project 5 punten;
- In het geval omwonenden zijn geïnformeerd over het traject kort nadat het is gestart en beperkt in de gelegenheid zijn geweest om mee te spreken/denken en de meerderheid is positief over de ontwikkeling, dan scoort het project 4 punten;
- De omwonenden zijn meegenomen in het traject, hebben de gelegenheid gekregen om mee te denken, maar de meerderheid staat niet achter het project, dan scoort het project 3 punten;
- De omwonenden zijn later of niet meegenomen in het traject en hebben weinig tot geen gelegenheid gehad om mee te denken en zijn gematigd positief over de ontwikkeling, dan scoort het project 1 punt;
- Het project bevindt zich nog een opstartfase waarbij nog geen omwonenden zijn betrokken of omwonenden zijn niet betrokken bij het ontwikkeltraject, dan scoort het project 0 punten.

Punten (0-5)

5.4 Particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap

Als initiatieven door burgers, particulieren of in collectief particulier opdrachtgeverschap worden opgestart geeft dat meerwaarde aan de ontwikkeling. En in het kader van Oldebroek voor Mekaar vormen dergelijke initiatieven een goed voorbeeld. Wanneer er dan ook een min of meer spontaan voorstel uit de samenleving door niet-professionals voor ruimtelijke kwaliteitswinst op een locatie wordt ingediend, kan dit op waardering rekenen. Evenals een initiatief door een georganiseerde vorm van particuliere, niet-professionele planontwikkeling voor een locatie, onder begeleiding van een deskundige. Op basis van de mate waarin sprake is van particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap bepaalt de score voor dit onderdeel.

Is er sprake van een burgerinitiatief, particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap?

- Inwoners/initiatiefnemers komen met een plan voor PO of CPO voor een zelf gekozen locatie, dan scoort het project 5 punten;
- Er wordt een plan aangedragen waarbij PO of CPO wordt gestimuleerd voor bouwkavels die door de gemeente beschikbaar zijn gesteld, dan scoort het project 4 punten;
- Als er sprake is van projectmatige bouw waarbij toekomstige bewoners wel actief zijn betrokken bij het bouwtraject en mogen mee denken, dan scoort het project 3 punten;
- Indien er sprake is van projectmatige bouw zonder (noemenswaardige) inspraak van toekomstige bewoners of het is nog niet bekend hoe het traject zal verlopen, dan scoort het project 0 punten.

5.5 Score behoefte en draagvlak

……	/4	….
Opgetelde score behoefte en draagvlak	Aantal criteria	Totaal score Behoefte en draagvlak

6 Een duurzame ontwikkeling

De gemeente Oldebroek heeft de ambitie om uiterlijk in 2050 klimaatneutraal te zijn. Deze ambitie is vastgelegd in de Milieuvisie “bouwen en bewaren” (2015) en sluit onder andere aan bij de ambities zoals vastgelegd in de Regionale routekaart naar klimaatneutraal van de regio Noord-Veluwe, het Gelders Energieakkoord (welke de gemeente Oldebroek heeft medeondertekend in 2015) en de Omgevingsvisie Gelderland van de provincie Gelderland. In de bestuursovereenkomst 2014-2018 van de gemeente is opgenomen dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid en geeft daarmee aan dat zij duurzaamheid belangrijk vindt.

Om deze ambitie te verwezenlijken is het belangrijk dat zoveel mogelijk energie wordt bespaard en dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen gebruikt wordt, duurzaam binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt. Het duurzaam bouwen van nieuwbouwwoningen draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen om de ambitie te verwezenlijken. In de beoordeling van de plannen zal een hogere score worden gegeven als men bereid is duurzaam en zo veel mogelijk richting energieneutraal te bouwen.

Punten (0-5)
(keer drie)

6.1 Klimaatneutraal Oldebroek

Een initiatief ontvangt een score op basis van de mate waarin de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatneutraal Oldebroek. Onder klimaatneutraal wordt verstaan een klimaat neutrale energievoorziening, dat wil zeggen de energie die wordt gebruikt is afkomstig van duurzame bronnen als zon, water, bodem en wind. Voorbeelden van indicatoren: EPC waarde, wel/geen gasaansluiting.

Klimaatneutraal Oldebroek is een belangrijk speerpunt in de gemeente Oldebroek en telt daarom drie keer zwaarder mee in de beoordeling.

Punten (0-5)

6.2 Duurzame materialen

Daarnaast kunnen punten worden verkregen voor de mate waarin duurzame geproduceerde- of gerecyclede materialen worden toegepast. Voorbeelden van indicatoren: FSC goedgekeurd hout, het niet toepassen van uitlogende materialen als zink en lood.

Punten (0-5)

6.3 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De mate waarin in het initiatief rekening wordt gehouden met Social Return On Investment (SROI). Social return afspraken hebben als doel een bijdrage te leveren aan het vergroten van de arbeidsparticipatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De indicator is de Social Return-inspanning die worden verricht.

6.4 Score duurzaamheid

…… Opgetelde score Duurzaamheid	/5 Aantal criteria	…. Totaal score Duurzaamheid

7 Beleidsconsistentie

Punten (0-5)

7.1 Overige generieke en specifieke beleidsvelden

Naast genoemde beleidsvelden kunnen ook andere beleidsvelden een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijv. clustering van scholen, integraal sportbeleid, riool afkoppelingsbeleid of economie). Als met een ruimtelijke ontwikkeling doelen binnen andere beleidsvelden van de gemeente Oldebroek behaald kunnen worden wordt dat gezien als een meerwaarde in het plan. De vraag die dan ook wordt gesteld is in welke mate het plan/initiatief voldoet aan generiek en specifiek (overig, dus niet zijnde ruimtelijke kwaliteit, behoefte / draagvlak en duurzaamheid) beleid op gemeentelijk niveau.

Punten (0-5)

7.2 Profilering op thema's

Naast genoemde thema's kunnen ook andere thema's een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijv. Oldebroek voor Mekaar). Als met een ruimtelijke ontwikkeling doelen binnen maatschappelijk relevante thema's kunnen worden bereikt, wordt dat gezien als een meerwaarde in het plan.

7.3 Score beleidsconsistentie

……	/2	….
Opgetelde score Beleidsconsistentie	Aantal criteria	Totaal score Beleidsconsistentie

8 Financiële haalbaarheid

Punten (0-5)

8.1 Financieel uitvoerbaar

En tenslotte speelt ook de financiële haalbaarheid van een plan een rol.

- Als een initiatiefnemer zelf het hele plan bekostigt inclusief een financieel voordeel voor de gemeente, dan behaalt het project 5 punten.
- Bekostigt de initiatiefnemer het hele plan conform wetgeving en beleid, dan behaalt het project 4 punten.
- Betaalt de initiatiefnemer het hele plan, maar liggen er nog risico's bij de gemeente dan wel worden kosten gedeeld, bijvoorbeeld vanwege subsidies, dan behaalt het project 3 punten.
- Wordt de financiële haalbaarheid nog onderzocht dan behaalt het project 1 punt.
- En is het plan niet financieel haalbaar dan behaalt het project op dit aspect geen punten.

Punten (0-5)

8.2 Risico's

Draagt de initiatiefnemer zelf alle risico's dan wordt een plan (financieel) positief beoordeeld. Zodra een deel van de kosten voor rekening van de gemeente komen (niet zijnde het grondbedrijf) of de gemeente (niet zijnde het grondbedrijf) risico's moet dragen vanwege de planontwikkeling dan is dat reden een ontwikkeling minder positief te beoordelen.

- Worden alle risico's afgedekt door de initiatiefnemer dan behaalt het project 5 punten.
- Draagt de gemeente ook risico's, dan behaalt het project afhankelijk van de hoogte van de risico's 1-4 punten.
- Wanneer de initiatiefnemer niet zelf (een deel van) de risico's afdekt, dan behaalt het project geen punten.

Punten (0-5)

8.3 Beheerlasten

Wanneer de ontwikkeling er voor zorgt dat de beheerlasten voor de gemeente afnemen, wordt een plan (financieel) positief beoordeeld. Wanneer er meer beheerlasten ontstaan voor de gemeente door bijvoorbeeld areaaluitbreiding is dat reden een ontwikkeling minder positief te beoordelen.

- De gemeentelijke beheerskosten nemen af: 4 tot 5 punten
- De gemeentelijke beheerskosten blijven gelijk: 3 punten
- De gemeentelijke beheerskosten nemen toe: 1 punt

8.4 Score Financiële haalbaarheid

…… Opgetelde score Financiële haalbaarheid	/3 Aantal criteria	…. Totaal score Financiële haalbaarheid

9 Afwegingskader

9.1 Opbouw van de score

Ruimtelijke kwaliteit (A=30%)	Behoefte en draagvlak (B=30%)	Duurzame ontwikkeling (C=30%)	Beleidsconsistentie (D=10%)	Gewogen score (A+B+C+D)

Het toets kader is zodanig ingericht, dat een ontwikkeling éérst kwaliteit moet toevoegen aan de bestaande voorraad of omgeving voordat naar de financiële aspecten wordt gekeken. Projecten krijgen prioriteit wanneer ze een **gewogen score op ruimtelijke kwaliteit, behoefte en draagvlak, duurzame ontwikkeling en beleidsconsistentie van 2,3 of hoger** hebben (vergelijkbaar met een ontvankelijkheidstoets). Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls aan de projecten gegeven.

Dat dwingt, in nieuwe gevallen, de initiatiefnemer met plannen te komen waar de samenleving wat aan heeft. Deze insteek doet recht aan het principe dat kwaliteit zwaar meetelt. De weging tussen kwaliteit en financieel belang is 60:40. Zo wordt een gewogen totaal score bereikt.

Gewogen score (ruimtelijke kwaliteit, behoefte en draagvlak en duurzame ontwikkeling) Wegingspercentage 60%	Gewogen score (financieel) Wegingspercentage 40%	**Totaal score**

De financiële score is toegevoegd om de uiteindelijke prioritering van de projecten voor de gemeente te bepalen.

De afgelopen jaren werden niet voldoende initiatieven gestart of ontwikkeld om aan de behoefte te voldoen. Nu de markt weer aantrekt, zijn er wel veel initiatieven bekend, maar nog geen concrete uitvoeringplannen. Na positieve besluitvorming over de beleidsnotitie zullen de criteria de prioriteit van de initiatieven voor de gemeente aangeven. Wanneer nu meerdere plannen verder uitgewerkt worden, geven de provinciale en gemeentelijke behoeftecijfers de maximale aantallen te bouwen woningen voor de gemeente weer. Wanneer een initiatief niet voldoende scoort (kwalitatief of qua totaal score) komt het initiatief onder de grens van de maximaal te realiseren woningen terecht komen.

9.2 Herijking

De lijst met projecten wordt in beginsel twee keer per jaar herijkt: in het eerste kwartaal en het derde kwartaal.

9.3 Van principeverzoek tot realisatie

De nota zal in een zo vroeg mogelijk stadium (bij het principeverzoek) onder de aandacht worden gebracht van initiatiefnemers. Initiatieven die via een principeverzoek bij de gemeente binnenkomen dan wel waarvoor een projectplan wordt opgesteld worden getoetst aan het afwegingskader. Projecten die tijdens het ontwerpproces grote wijzigingen doormaken worden nogmaals getoetst aan het afwegingskader.

Er zijn veel projecten in ontwikkeling in de gemeente. Projecten van de gemeente (grondbedrijfcomplexen), maar ook veel particuliere initiatieven en plannen van projectontwikkelaars. Een aantal van deze projecten zijn in een vergevorderd stadium (contracten gesloten, bestemmingsplan onherroepelijk, verkoop gegarandeerd, bouw gestart, etc.) en worden afgemaakt.

Daarnaast zijn er plannen waar de gemeente erg enthousiast van wordt, die een goede score behalen op de prioriteringslijst, waar (bestuurlijke) toezeggingen worden gedaan, maar waar de initiatiefnemer niet verder komt in de planontwikkeling. De lijst met projecten wordt twee keer per jaar herijkt. Als een initiatief langer dan een jaar heeft stilgelegen/de planontwikkeling geen vooruitgang heeft geboekt wordt een ontwikkeling van de lijst gehaald, ongeacht het gescoorde resultaat op de prioriteringslijst. Met het sluiten van overeenkomsten zal hier rekening mee worden gehouden. Initiatiefnemers ontvangen hier geen bericht over. Het is een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemers om voortgang van het project tijdig aan de gemeente te melden.

9.4 Tijdig starten met de bouw

Daar waar vergunningen zijn verleend maar niet binnen 26 weken is gestart met de bouw, wordt handhavend opgetreden. Als binnen een jaar na vergunning verlening nog niet is gestart met de bouw kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken (er is dan nog wel sprake van harde plancapaciteit, maar er kan niet zonder meer worden gebouwd). Daardoor ontstaat ruimte voor initiatieven waar wel behoefte aan is.

9.5 Beleidswijzigingen

Wijzigingen van beleid kunnen reden zijn de criteria aan te passen. Dit zal worden meegenomen bij de vaststelling van het betreffende beleid door dan ook dit toetsingskader gewijzigd te laten vaststellen.

9.6 Leegstand voorkomen

We willen sturen op kwaliteit en bouwen naar behoefte. Maar ook de kwantiteit speelt een rol. Voorkomen moet worden dat er leegstand ontstaat in de bestaande woningmarkt. De komende tijd zal onderzocht worden of het mogelijk is te monitoren welke verhuisstromen binnen de gemeente plaatsvinden bij oplevering van nieuwbouwplannen en wat de verkooptijd is van de bestaande woningen. Hiervoor zal contact gezocht worden met makelaars en woningcorporaties die werkzaam zijn binnen de gemeente.

Mocht inzicht in deze cijfers aantonen dat in bepaalde buurten of straten leegstand ontstaat, dan is dit reden om deze locaties op te nemen op de kaart van gewenste (her)ontwikkellocaties.