

## Raadsvoorstel

### Voorloper

<b>Onderwerp</b>	Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
------------------	--

Datum collegebesluit	5 februari 2019
Datum presidium	
Portefeuillehouder	A. Springveld
Behandelend team	FL, gebiedsontwikkeling
Behandelend ambtenaar	L. van den Boogaard
Deadline	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Uiterlijke datum raadsbesluit</i></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>(Financiële en / of juridische) gevolgen van niet halen deadline</i></li></ul>	

<b>Bijlagen</b>	
Digitaal beschikbaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raadsbesluit van 28 februari 2019</li><li>• Overige bijlagen: 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven, gemeente Druten'</li></ul>
	<i>De bovenstaande documenten zijn digitaal beschikbaar op: <a href="http://www.druten.nl">www.druten.nl</a> (bestuur &gt; gemeenteraad &gt; agenda's)</i>
Ter inzage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collegebesluit van 5 februari 2019</li></ul>
	<i>Alle (openbare) documenten liggen tevens ter inzage in de Raadskamer op het gemeentehuis.</i>



## Raadsvoorstel

## Gemeente Druten

<b>Onderwerp</b>	Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
<b>Voorstel:</b>	1. Het 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven, gemeente Druten' vast te stellen.

### Samenvatting

De woningmarkt heeft zich vanuit een crisissituatie veranderd in een hoogconjunctuur. Daarom heeft de raad 'woningbouw' op de raadsagenda geplaatst. Het voorliggende afwegingskader is een hulpmiddel om inhoud te geven aan deze raadsagenda. In het afwegingskader worden woningbouwinitiatieven niet meer kwantitatief getoetst, maar beoordeelt op kwaliteit. Op deze manier wordt bepaald of plannen voldoende aansluiten bij de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen en een toegevoegde waarde vormen voor ons woonmilieu.

### Inleiding

In de crisisjaren kampte de gemeente Druten met een te grote plancapaciteit en werd het beleid van Faseren & Dosereren opgesteld en uitgevoerd. Vanuit de achterliggende gedachte dat 'wanneer alle plannen tegelijk op de markt komen, er geen enkel plan start', werd sterk op kwantiteit gestuurd. Dit beleid had succes, want in tegenstelling tot veel andere gemeenten bleef de woningbouwproductie in de gemeente Druten op peil: in de periode 2010 t/m 2018 realiseerde de gemeente Druten een netto woningbouwproductie van 712 woningen. Deze productie steeg daarmee ruim uit boven de voorgestelde plancapaciteit van 585 woningen.

In enkele jaren tijd is de woningmarkt vanuit een crisissituatie veranderd in een hoogconjunctuur. Daarom heeft uw raad woningbouw op de raadsagenda geplaatst. Het voorliggende afwegingskader is een hulpmiddel om inhoud te geven aan deze op de raadsagenda

De voorliggende notitie 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven, gemeente Druten' (bijlage 1) dient als vervanger voor het beleid van Faseren & Dosereren en speelt in op het versnellen van woningbouw. Versnellen van woningbouw betekent niet dat lukraak medewerking wordt verleend aan alle plannen die voorbij komen. In plaats van een kwantitatieve toets worden plannen beoordeeld op kwaliteit, waarbij gekeken wordt naar de volgende criteria:

- Volkshuisvestelijke kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
- Duurzaamheid

Op deze manier wordt bepaald of plannen voldoende aansluiten bij de ambities die de gemeente heeft op het vlak van wonen en zo een toegevoegde waarde vormen voor ons woonmilieu.

### *Eerder genomen besluiten*

<b>Datum</b>	<b>Korte omschrijving eerder genomen (raads)besluiten</b>
8-11-2016	Raadsbesluit Woonvisie Druten 2016-2021 (Samen werken aan beter wonen)
6-02-2018	Collegebesluit Woonagenda Subregio Nijmegen en Omstreken 2017-2027

### Doel/meetbaar effect

Hiermee heeft de gemeente Druten een instrument om woningbouwinitiatieven kwalitatief te beoordelen. Een kwantitatieve toets wordt losgelaten, waarmee beoogd wordt de woningbouw te versnellen.



## Raadsvoorstel

### Argumenten

*1.1 Dit afwegingskader is een hulpmiddel om inhoud te geven aan de raadsagenda.*

In enkele jaren tijd is de woningmarkt vanuit een crisissituatie veranderd in een hoogconjunctuur. Daarom heeft uw raad woningbouw op de raadsagenda geplaatst. Dit afwegingskader is daarbij een hulpmiddel.

*1.2 Het afwegingskader is in lijn met Woonagenda Subregio Nijmegen en de Woonvisie Druten 2016-2021 Samen werken aan beter wonen (bijlage 2).*

De afspraken die de gemeente Druten in subregionaal verband maakte en de speerpunten die werden benoemd in de vigerende woonvisie van de gemeente Druten hebben hun weerslag gekregen in de uitgangspunten en criteria van het afwegingskader.

*1.3 In het afwegingskader is de nadruk verschoven van kwantiteit naar kwaliteit.*

In vergelijking met de periode waarin Faseren & Dosereren werd opgesteld is de vraag naar woningen groter en kan de woningbouwproductie versneld worden. Kwantitatief is er dus meer ruimte. Om te borgen dat er woningen gebouwd worden die een meerwaarde zijn voor ons woonmilieu is dit afwegingskader kwalitatief van aard.

*1.4 Behalve kwalitatieve criteria omvat het afwegingskader ook randvoorwaarden.*

Naast het voldoen aan minimum kwaliteitseisen, stelt het afwegingskader ook dat

- Plannen voldoen aan vigerende wet- en regelgeving;
- Het aantal kleinschalige woningbouwinitiatieven waaraan medewerking wordt verleend enigszins ingeperkt blijft;
- Voorzienbaarheid wordt gecreëerd;
- Er geen medewerking wordt verleend aan plannen die ten koste gaan van parken, dierenweides en waardevolle groenvoorzieningen.

### Kanttekeningen

*1.1 Het afwegingskader voorziet niet in de weging van plannen op uitbreidingslocaties.*

Met uitzondering van

- initiatieven in het kader van het VAB-beleid en
- initiatieven die vallen binnen de categorie van specifieke woonmilieus die aansluiten bij de bestaande omgeving

worden initiatieven op uitbreidingslocaties niet gewogen in dit afwegingskader. Deze initiatieven worden separaat beoordeeld (ook op kwantiteit). Dit in verband met precedentwerking en de sterke ruimtelijke gevolgen van bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied.

### Financiën

N.v.t.



## Raadsvoorstel

### **Uitvoering**

#### *Planning*

Indien uw raad instemt met het afwegingskader wordt de procedure zoals omschreven in hoofdstuk 4 vanaf dan gevolgd. Indien de tussentijdse evaluatie een positief beeld laat zien blijft dit afwegingskader in ieder geval gedurende deze collegeperiode van kracht. Daarna wordt opnieuw de balans opgemaakt. Op basis van op basis van de werkelijk vergeven bouwtitels wordt dan bepaald hoe het afwegen van woningbouwplannen verder gaat.

#### *Communicatie*

- Alle initiatiefnemers die zich melden en alle initiatiefnemers die reeds verzoeken hebben ingediend worden geïnformeerd over dit afwegingskader door middel van een brochure.
- Deze informatie wordt eveneens op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.

#### *Evaluatie/controle*

Het functioneren van het afwegingskader wordt tussentijds geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Burgemeester en wethouders van Druten,  
de secretaris,

de burgemeester,

Mr.drs. A. J.E.M. Buise-Jansen

mw. C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld