

# Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

## Gemeente Druten



# 1. Inleiding

In de crisisjaren kampte de gemeente Druten met een te grote plancapaciteit en werd het beleid van Faseren & Dosereren (2011) 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 enkele jaren tijd is de woningmarkt vanuit een crisissituatie veranderd in een hoogconjunctuur. Nieuwbouwprojecten worden vlot verkocht en ook woningen in de bestaande woningvoorraad staan vaak slechts korte tijd te koop. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl het aanbod beperkt is. Het is zaak om de woningbouw te versnellen, zodat in de grote vraag voorzien wordt.

De gemeenteraad heeft woningbouw daarom op de raadsagenda geplaatst. Het voorliggende afwegingskader is een hulpmiddel om inhoud te geven aan deze raadsagenda. Het afwegingskader dient als vervanger voor het beleid van Faseren & Dosereren en speelt in op het versnellen van woningbouw. Daarbij wordt opgemerkt dat de versnelling van woningbouw iets anders is dan lukraak medewerking verlenen aan alle plannen die voorbij komen.

De gemeente Druten hecht veel waarde aan volkshuisvestelijke en ruimtelijke kwaliteit en heeft ambities op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Bovendien zijn er afspraken gemaakt met de Subregio Nijmegen in de 'Woonagenda Subregio Nijmegen en Omstreken 2017-2027'. Dus daar waar we nu qua aantallen de teugels laten vieren, is het van belang dat zorgvuldig wordt gekeken of nieuwe initiatieven met voldoende kwaliteit aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Aan de hand van voorliggend afwegingskader worden nieuwe plannen kwalitatief getoetst. 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.

## **Vigerende beleidsdocumenten**

Dit afwegingskader is opgesteld op basis van een inventarisatie van de volgende beleidsdocumenten:

- Woonagenda Subregio Nijmegen en Omstreken 2017-2027
- Woonvisie Druten 2016-2021 (Samen werken aan beter wonen)
- Faseren & Dosereren (2011)
- Evaluatie Faseren & Dosereren (2016)

## **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bespreekt de uitgangspunten voor de weging van woningbouwinitiatieven. Hoofdstuk 3 gaat in op de puntentelling. Tot slot legt hoofdstuk 4 uit hoe het proces van weging in zijn werk gaat.

## 2. Uitgangspunten voor het afwegingskader

Dit hoofdstuk gaat in op alle onderliggende uitgangspunten van het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven.

### **Uitgangspunt 1: Plannen voldoen aan vigerende wet- en regelgeving**

Het spreekt voor zich dat initiatieven moeten voldoen aan alle wetten en regels.

### **Uitgangspunt 2: Sturen op kwaliteit: minimale kwaliteitseisen**

In plaats van sturen op kwantiteit gaat de gemeente sturen op kwaliteit. Dit betekent dat nieuwe plannen een minimale kwaliteitsscore moeten halen. Deze alinea beschrijft welke kwaliteitscriteria worden gehanteerd. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 3) gaat in op de puntenverdeling.

De gemeente Druten weegt plannen aan de hand van de volgende kwaliteitscriteria:

- *Kwaliteitscriterium 1: Volkshuisvestelijke kwaliteit*

In hoeverre geeft een plan voldoende invulling aan de woonwensen zoals die zijn bepaald in de Woonvisie Druten 2016-2021 (Samen werken aan beter wonen) en de Subregionale Woonagenda?

Bij de beoordeling van plannen krijgen de volgende woningtypen een extra waardering:

- Maximaal aanpasbare/levensloopgeschikte woningen
- Woningen tot 250k
- Starterswoningen tot 175k
- Woningen of nieuwe woonconcepten die inspelen op de groeiende groep zorgvragers die langer zelfstandig moeten wonen
- Middeldure huurwoningen (huurprijs ligt tussen de huurliberalisatiegrens en € 1000,-)
- Woningen geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens

- *Kwaliteitscriterium 2: Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid*

In hoeverre draagt het woningbouwinitiatief bij aan een versterking van de ruimtelijke omgevingskwaliteit?

Bij de beoordeling van plannen krijgen plannen met de volgende eigenschappen extra waardering:

- Het initiatief levert een bijdrage aan het versterken van openbaar groen of natuur/landschap.
- Het initiatief creëert een specifiek woonmilieu door bijvoorbeeld bijzondere architectonische kwaliteit, herbestemming van karakteristiek en/of leegstaand (maatschappelijk) vastgoed (kerken, woonboerderijen, (dijk)woningen, industrieel erfgoed of experimentele bouw).
- Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen, doordat het bijdraagt aan het behoud van starters/jonge gezinnen.
- Het initiatief levert een bijdrage aan het creëren van gevarieerde wijken, zowel qua bevolkingssamenstelling als qua woningvoorraad (huur/koop verhouding, verschillende prijs- en woningtypen).
- Het initiatief draagt bij aan de oplossing van een lokaal knelpunt (bijvoorbeeld het saneren van een bedrijf in een woonwijk of het opruimen van een 'rommelsituatie').

- *Kwaliteitscriterium 3: Duurzaamheid*

De gemeente Druten stimuleert extra kwaliteit op het gebied van duurzaamheid. Plannen die substantieel bijdragen aan de verduurzaming van onze gemeente krijgen een extra waardering. In de onderbouwing van het plan moet blijken dat het plan duidelijk meer toevoegt op het gebied van duurzaamheid dan de geldende wettelijke eisen. Denk bijvoorbeeld aan plannen met woningen die (zo goed als) energieneutraal zijn of plannen waarvan onderbouwd wordt dat ze als gevolg van het bouwconcept, materiaalgebruik of klimaatadaptieve eigenschappen extra duurzaam zijn.

### **Uitgangspunt 3: Inbreiding voor uitbreiding, met oog voor voldoende groen in het bestaand stedelijk gebied**

Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking moet er, in het geval er behoefte is aan woningbouw, eerst gezocht worden naar locaties binnen bestaand stedelijk gebied, alvorens gezocht wordt naar locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

#### *Voldoende groen binnen het bestaand stedelijk gebied*

De gemeente Druten hecht echter veel waarde aan een goede balans tussen inbreiding en voldoende groen binnen het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw mag dus niet ten koste gaan van parken, dierenweides en waardevolle groenvoorzieningen. Hetzelfde geldt voor parken, dierenweides en waardevolle groenvoorzieningen grenzend aan het bestaand stedelijk gebied.

#### *Locaties buiten het bestaand stedelijk gebied*

Momenteel wordt onze gemeente geconfronteerd met een grote vraag naar woningen en dus worden geschikte locaties voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied steeds schaarser. Dit noopt ons om mogelijkheden voor bouwen in het buitengebied te onderzoeken.

Wat zijn hiervoor de mogelijkheden?

1. Uitbreidingsinitiatieven in het kader van het VAB-beleid;
2. Uitbreidingsinitiatieven die vallen binnen de categorie van specifieke woonmilieus (conform kwaliteitscriterium 2) die aansluiten bij de bestaande omgeving.

Deze initiatieven worden meegenomen in de toetsing aan de hand van dit afwegingskader.

#### *Overige uitbreidingsinitiatieven*

Overige uitbreidingsinitiatieven worden separaat beoordeeld. In verband met precedentwerking en de sterke ruimtelijke gevolgen van bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied voorziet dit afwegingskader niet in een toetsing van dergelijke initiatieven. Deze initiatieven worden separaat beoordeeld.

Medio 2019 stelt het college beleid op dat duidelijkheid moet geven omtrent de afbakening van woningbouwlinten die ontstaan bij de uitvalswegen van de kernen.

#### **Uitgangspunt 4: Versnellen woningbouwproductie**

- *Geen kwantitatieve toets, met in achtneming van de Subregionale Woonagenda*

Naast het creëren van een evenwichtige woningvoorraad, die aansluit bij de wensen van onze inwoners (zowel nu als op de lange termijn), dient het afwegingskader ook rekening te houden met de grote vraagdruk die zich in de huidige woningmarkt voordoet. Binnen de Subregio Nijmegen is daarom afgesproken dat de woningproductie versneld moet worden. De ambitie is om 70% van de kwantitatieve opgave voor de komende tien jaar in de eerstkomende vijf jaar tot ontwikkeling te brengen.

Deze opgave is zo ruim, dat gedurende de huidige collegeperiode, een kwalitatieve toets van nieuwe plannen volstaat. Daarbij benadrukken wij dat, zoals beschreven onder uitgangspunt 3, 'overige uitbreidingsinitiatieven' separaat beoordeeld worden. Bij deze uitbreidingsinitiatieven wordt dus wel naar kwantiteit gekeken.

Na deze collegeperiode wordt op basis van op basis van de werkelijk vergeven bouwtitels gekeken hoe het afwegen van woningbouwplannen in de resterende planperiode 2017-2027 verder gaat. Daarbij wordt de Subregionale Woonagenda in acht genomen.

- *Kleinschalige woningbouwinitiatieven*

De gemeente Druten verleent medewerking aan een gemiddelde van maximaal 10 kleinschalige woningbouwinitiatieven per jaar. Het gemiddelde wordt berekend over een periode van vijf jaar. Een kleinschalig woningbouwinitiatief bestaat uit maximaal twee woningen. Kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten aan dezelfde kwaliteitseisen voldoen als andere woningbouwinitiatieven.

#### **Uitgangspunt 5: Voorzienbaarheid**

Het komt voor dat plannen ondanks het bezit van een bouwtitel niet tot realisatie overgaan. Dit hoeft niet altijd een probleem te zijn. Immers, een initiatiefnemer bouwt geen woningen op het moment dat daar vanuit de markt geen vraag naar is. Maar het is ook mogelijk dat er wel vraag is naar woningen, maar dat het gewenste product voor die specifieke locatie niet aansluit bij het plan dat er nu ligt. We willen voorkomen dat (aantrekkelijke) woningbouwlocaties lange tijd onbenut blijven, omdat het geplande aanbod niet (meer) aansluit bij de woningbehoefte.

Om ongewenste financiële en/of juridische consequenties te voorkomen, is het gewenst om de initiatiefnemers een bepaalde realisatietermijn te geven en tijdig te informeren. Hiermee wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd en hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om de plannen toch nog tot uitvoering te brengen. Het creëren van voorzienbaarheid door de gemeente is van belang om planschade te voorkomen als gevolg van het intrekken van woonbestemmingen.

Binnen één jaar na de principemedewerking aan een initiatief moet worden aangevangen met de planvorming (het aanbieden van een conceptbestemmingsplan en/of omgevingsvergunning).

Op het moment dat de gemeente medewerking verleent aan een initiatief, krijgen initiatiefnemers drie jaar de tijd om te starten met de bouw van het beoogde plan. Doen ze dat niet, dan wordt de omgevingsvergunning ingetrokken of de locatie herbestemd.

### 3. Puntentelling

Een woningbouwinitiatief moet minstens 2 punten halen op de volgende onderdelen (zoals verder gespecificeerd in hoofdstuk 2):

<b>1. Volkshuisvestelijke kwaliteit</b>	score	1
Bestaat het initiatief uit één van de volgende categorieën?		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal aanpasbare/levensloopgeschikte woningen</li><li>- Woningen tot 250k</li><li>- Woningen of nieuwe woonconcepten die inspelen op de groeiende groep zorgvragers die langer zelfstandig moeten wonen</li><li>- Middeldure huurwoningen</li><li>- Woningen geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens</li></ul>		
Bonus		
- Starterswoningen tot 175 k	score	1
<b>2. Ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid</b>	score	1
Draagt het initiatief bij aan één van de volgende punten?		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Versterking openbaar groen of natuur/landschap</li><li>- Het creëren van een specifiek woonmilieu</li><li>- Leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen.</li><li>- Het creëren van gevarieerde wijken</li></ul>		
Bonus		
- Het initiatief draagt bij aan de oplossing van een lokaal knelpunt	score	1
<b>3. Duurzaamheid</b>	score	1
<ul style="list-style-type: none"><li>- Het initiatief is substantieel duurzamer dan de minimumeis</li></ul>		

Daarnaast geldt het volgende:

- Aan plannen die niet voldoen aan vigerende wet- en regelgeving wordt geen medewerking verleend.
- Aan plannen die ten koste gaan van parken, dierenweides en waardevolle groenvoorzieningen wordt geen medewerking verleend.
- 'Overige uitbreidingsinitiatieven', conform hoofdstuk 2, worden separaat van dit afwegingskader beoordeeld.

- Woningbouwinitiatieven waaraan reeds medewerking is toegezegd moeten voldoen aan vigerende wet- en regelgeving, maar worden niet meer gewogen conform dit afwegingskader.
- Bij woningbouwplannen die meerdere woningen omvatten, geldt deze weging voor iedere individuele woning van het plan.

## 4. Proces

### *Communicatie*

Alle initiatiefnemers die zich melden en alle initiatiefnemers die reeds verzoeken hebben ingediend worden geïnformeerd over dit afwegingskader door middel van een brochure.

### *Moment van weging en procedure*

Nadat een principeverzoek voor een nieuw woningbouwinitiatief wordt ingediend bij de gemeente, wordt het ambtelijk beoordeeld aan de hand van voorliggend afwegingskader. De beoordeling is een onderligger voor het besluit om principemedewerking te verlenen. De initiatiefnemer krijgt binnen één maand een reactie. Indien een plan wordt afgewezen, ontvangt de initiatiefnemer hiervan een onderbouwing. De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om zijn plan te wijzigen en opnieuw in te dienen.