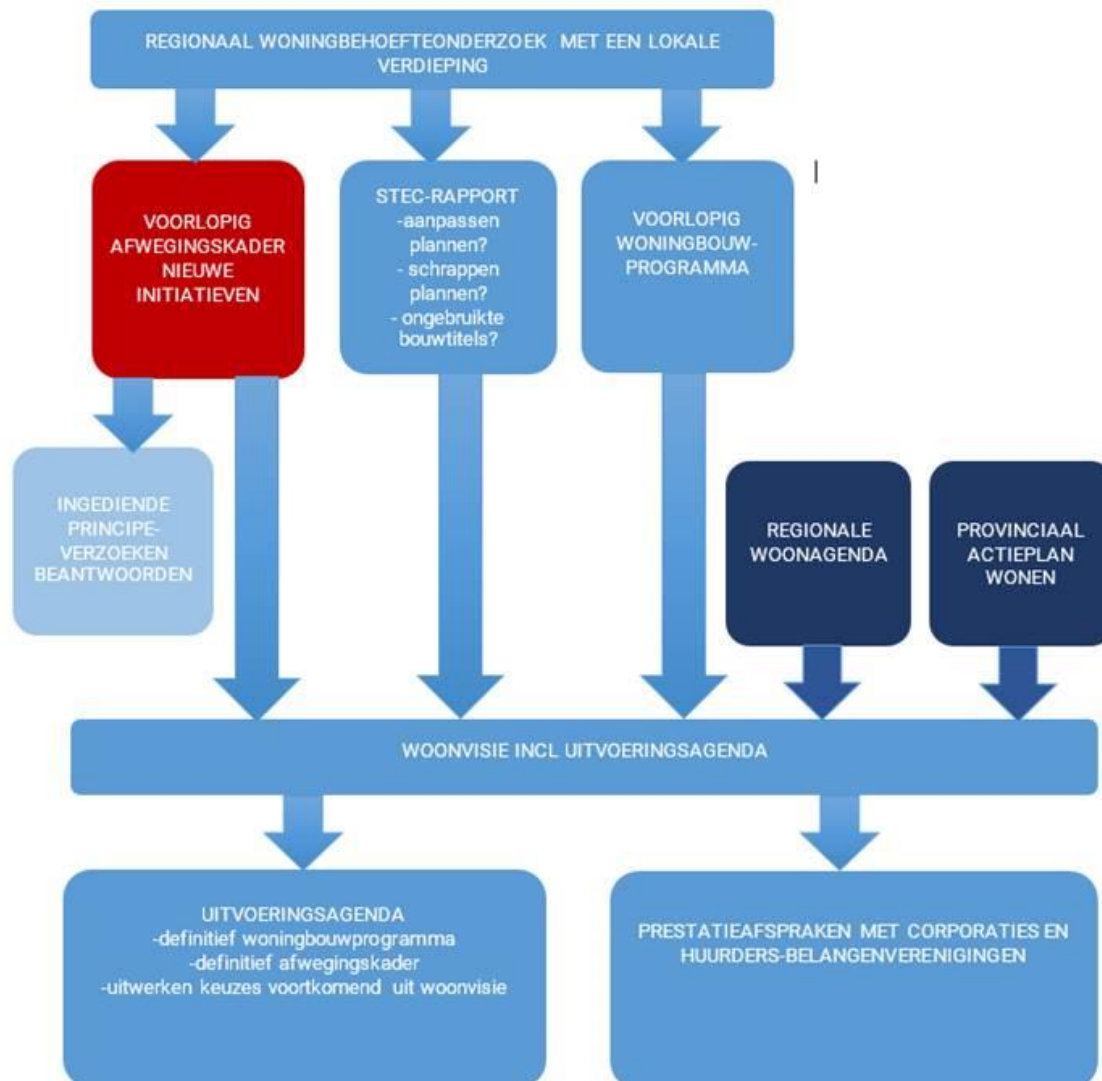


Afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen

1 Inleiding

Om te komen tot een toekomstbestendige woningmarkt in West Betuwe worden de komende periode de volgende stappen gezet:



Het bestaande woningprogramma, zoals dit is afgestemd binnen de regio Rivierenland, bestaat uit ongeveer 2.000 woningen in de periode 2015-2024. Dit is conform de woningbehoefte die uit het regionaal onderzoek van een paar jaar geleden naar voren kwam. Volgens het langjarig gemiddelde worden er ca. 200 woningen per jaar opgeleverd. Tot 2024 zitten er nog 1.100 woningen in de pijplijn om te ontwikkelen. Inmiddels is er een nieuw woningbehoefteonderzoek tot 2030 uitgevoerd. Deze geeft aan er, bovenop wat er reeds in de pijplijn zit, weinig behoefte is aan extra woningbouw. Het is daarom zaak om zorgvuldig om te gaan met nieuwe initiatieven. Dit is mede de reden dat in deze notitie een afwegingskader voor nieuwe bouwinitiatieven is uitgewerkt.

2 Afwegingskader voor nieuwe bouwinitiatieven

De afgelopen periode zijn er zijn er flink wat nieuwe initiatieven voor woningbouw ingediend (ca. 300 woningen). Ook in de toekomst zullen er nieuwe woningbouwinitiatieven op de gemeente blijven afkomen. Nieuwbouw kan van belang zijn voor de vitaliteit van de kernen, maar vraagt ook om een bewuste weging per verzoek waarbij onder meer de ruimtelijke inpasbaarheid wordt meegewogen.

Wij willen daarom medewerking verlenen aan goede plannen die inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners én een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke ordening¹. Daarom is het nodig om een afwegingskader te maken voor nieuwe woningbouwverzoeken.

Het afwegingskader wordt in paragraaf 2.2 beschreven waarna in paragraaf 2.3 enkele algemene spelregels zijn benoemd. In paragraaf 2.4 wordt ten slotte schematisch het werkproces weergegeven na een positief collegebesluit op een principeverzoek. Begonnen wordt in paragraaf 2.1 echter met het beschrijven van voorbeelden van woningbouw aanvragen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het afwegingskader. Het gaat daarbij om bijzondere projecten waarbij andere overwegingen spelen.

2.1 Bouwinitiatieven waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het afwegingskader

Er zijn situaties waarbij andere (ruimtelijke) overwegingen van toepassing zijn bij de beantwoording van de vraag of er wel of niet meegewerkt kan worden aan een verzoek tot woningbouw. Het heeft dan geen zin dergelijke verzoeken aan het afwegingskader, zoals hierna in paragraaf 2.2 is beschreven, te toetsen.

Bij de volgende situaties wordt het afwegingskader **niet** toegepast:

- Woningbouw in het kader van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
Dankzij het VAB-beleid wordt overtollige leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en bevordert de leefbaarheid van het landelijke gebied. De bestemmingsplannen "Buitengebied" van onze gemeente kennen allemaal een regeling voor functieverandering van voormalige agrarische opstallen. Wanneer het verzoek passend is binnen die regeling dan wordt het verzoek met een positief advies aan het college van B&W voorgelegd. De te verwachten bouwstroom als uitvloeisel van het VAB-beleid zal gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren beperkt blijven.
- Bedrijfswoningen.
Hiervoor moet de bedrijfseconomische noodzaak door de aanvrager worden aangetoond. Het aantal jaarlijkse aanvragen voor (agrarische) bedrijfswoningen blijft daardoor beperkt. Omdat bedrijfswoningen een andere functie hebben dan reguliere woningen is het niet reëel deze woningen aan de hand van ruimtelijke criteria en/of woningbehoefte te beoordelen.
- Tijdelijke woningen.
Vanwege de tijdelijkheid zal de ruimtelijke kwaliteit in dergelijke situaties zelden verbeteren. De behoefte aan een tijdelijke woning is vaak wel hoog, daarom wordt op een andere manier met deze woningen omgegaan. Wel zal er een redelijke maximale instandhoudingstermijn worden vastgelegd. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om noodvoorzieningen tijdens de (ver)bouw van het (toekomstige) hoofdverblijf. Ook kan het gaan om de opvang in acute maatschappelijke noodsituaties (algemeen belang). Ook mantelzorgwoningen gelden als tijdelijke woningen. Landelijke wetgeving heeft mantelzorgwoningen vergunningsvrij gemaakt, waardoor toetsen aan

¹ In deze notitie worden termen gebruikt die gangbaar zijn binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening. Met de komende invoering van de Omgevingswet zullen deels andere termen van toepassing worden. Bij een volgende actualisatie van dit afwegingskader zal zo nodig de terminologie worden aangepast.

de criteria in dit document überhaupt niet mogelijk is. Mantelzorgwoningen kunnen uiteraard blijven staan zolang de mantelzorgsituatie bestaat.

2.2 Afwegingskader

Met uitzondering van de in paragraaf 2.1 genoemde gevallen worden de overige particuliere verzoeken voor woningbouw beoordeeld op basis van onderstaande wegingstabel. Hierbij geldt dat per verzoek een maximum te behalen is van 34 punten. Verzoeken met een score minder dan 16 punten worden met een negatief advies voorgelegd aan het college van B&W. Verzoeken met een score van 16 punten of meer worden met een positief advies voorgelegd.

criterium	Aantal punten
Is er op basis van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) kwantitatief vraag naar dit initiatief in deze kern?	Ja, 4 punten Nee, 0 punten
Is er op basis van het WBO kwalitatief vraag naar dit initiatief in deze kern?	Ja, 7 punten Nee, 0 punten
Zijn de woningen levensloopbestendig?	Ja, 2 punt Nee, 0 punten
Wordt door het verzoek een monument in stand gehouden?	Ja, 2 punt Nee, 0 punten
Wordt er een milieuhinderlijke situatie opgelost?	Ja, 4 punten Nee, 0 punten
Heeft het plan een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving?	Ja, 4 punten Nee, 0 punten
Wordt de huidige ruimtelijke situatie aangetast?	Ja, +/- 4 punten Nee, geen aftrek
Heeft het plan een maatschappelijke meerwaarde? (o.a. vergroten leefbaarheid kern)	Ja, 3 punten Nee, 0 punten
Wordt er bestaand vastgoed hergebruikt of vindt op een reeds bebouwde locatie nieuwbouw plaats?	Ja, bestaand vastgoed 5 punten of Ja, reeds bebouwde locatie 3 punten Nee, 0 punten
Betreft het een initiatief in het kader van CPO?	Ja, 3 punten Nee, 0 punten
Wordt er extra ingezet op duurzaamheid (bovenop de wettelijke vereisten), bijvoorbeeld volledig energieneutraal, hergebruik van materialen, etc?	Ja, 1 punten Nee, 0 punten

Onderstaand worden de punten uit de wegingstabel stap voor stap toegelicht:

o **Woningbehoefte**

Hierbij wordt aan de hand van het meest recente Woningbehoefteonderzoek (Rigo, februari 2020) gekeken over behoefte aan de type woningen en de aantallen die genoemd worden in het verzoek. Bij de beoordeling van de woningbehoefte wordt rekening gehouden met nog niet gerealiseerde woningbouwplannen maar waarvoor wel bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden óf waar zelfs al sprake is van planologische ruimte in bestemmingsplannen.

- **Levensloopbestendig**
Dit betekent dat de woning(en) zo gebouwd word(t)(en) dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.
- **Monument**
Het gaat hierbij om panden die de status hebben van Rijksmonument of zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Om deze in stand te kunnen houden, kan een toevoeging van het aantal wooneenheden binnen het bestaande gebouwencomplex nodig zijn. Uitbreiding van het aantal wooneenheden mag niet ten koste van de monumentenstatus van het object (gebouw of ensemble van gebouwen).
- **Milieuhinderlijke situatie**
Woningbouw kan het (financieel) mogelijk maken dat een milieuhinderlijk bedrijf (bijvoorbeeld een tankstation) uit een kern verplaatst kan worden. Ook kan door woningbouw een (bodem)sanering binnen een woongebied plaatsvinden. Dit alles komt de leefbaarheid van de woonkern ten goede.
- **Ruimtelijke meerwaarde**
Door vervangende nieuwbouw op de plaats van oude vervallen bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgen. Ook bij het opvullen van een storende onderbreking in een strak bebouwingslint kan gesproken worden van een ruimtelijke meerwaarde.
- **Aantasting huidige ruimtelijke situatie**
Woningbouw moet rekening houden met waardevolle dorpsstructuren. Woningbouw moet (zo veel mogelijk) passen binnen de historische hoofdstructuur van het dorp en niet ten koste gaan van nabijgelegen monumenten. Daarnaast dienen cultuurhistorisch belangrijke open gebieden behouden te blijven. Veelal gaat het daarbij om kleinschalige groenenclaves (boomgaardjes, weides e.d.) in het dorp. Deze gebieden zijn veelal in het bestemmingsplan en/of in cultuurhistorische inventarisaties benoemd.
- **Maatschappelijke meerwaarde**
Heeft het plan een rechtstreekse maatschappelijke meerwaarde? Hierbij kan gedacht worden aan plannen waarbij naast woningbouw ook "voorzieningen" worden toegevoegd, die de leefbaarheid en sociale cohesie vergroten. Het gaat hier dus uitdrukkelijk niet om het enkel toevoegen van woningen, waardoor voorzieningen in stand zouden kunnen worden gehouden in een kern. Bij de invulling van dit criterium kan onder meer gebruik worden gemaakt van de informatie uit de kerncavassen en kernagenda's die de komende tijd per kern worden opgesteld. Daarnaast kan ook gekeken worden naar het Bidbook dat ten behoeve van de herindeling vanuit de samenleving aan het gemeentebestuur is aangeboden.
- **Hergebruik**
Hierbij gaat het o.a. om voormalige kantoor- / bedrijfspanden die worden hergebruikt. Ook kan het gaan om leegstaande ruimtes boven winkels. Door benutting van bestaande ruimtes binnen al bestaande panden is er geen extra nieuwbouw nodig waardoor er geen nieuw beslag komt op de schaarse ruimte.

- **CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)**
De definitie die we hierbij hanteren is: dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.
- **Duurzaamheid**
Dit betreft nadrukkelijk extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop het bouwbesluit. Het gaat hier om innovatieve vormen.

2.3 Spelregels

In aanvulling op de hiervoor (par. 2.2) genoemde specifieke toetsingscriteria zijn de volgende algemene “spelregels” van belang:

- Bouwinitiatieven waarover het gemeentebestuur al eerder een positief (principe)besluit heeft genomen, en die daarmee ook zijn opgenomen in het huidige gemeentelijk woningbouwprogramma, worden gewoon voortgezet. Toepassing van het afwegingskader gaat dus alleen op voor “nieuwe” bouwinitiatieven waarvoor niet eerder door het college van B&W een principebesluit is genomen.
- Het kan gaan om nieuwbouw, maar ook om transformatie van al bestaande gebouwen waarbij woningen worden toegevoegd.
- Ook tiny houses worden aan bovenstaand kader getoetst totdat er een separaat kader is specifiek voor tiny houses.
- Er dient voor elk plan dat op basis van het afwegingskader positief wordt beoordeeld ook sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij die beoordeling wordt bijvoorbeeld gekeken naar (beperkende) omgevingsfactoren zoals milieuzones. Ook beleidsregels van hogere overheden zoals bijvoorbeeld de Omgevingsverordening Gelderland moeten in acht worden genomen.
- Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening wordt onder meer het bouwen in het buitengebied (met uitzondering van VAB- en bedrijfswoningen) meestal als onwenselijk aangemerkt.
- Nieuwe initiatieven worden integraal door een afvaardiging van het team ROW beoordeeld. Zij zullen daarbij waar nodig andere teams/disciplines betrekken. Ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan (bij twijfel) in de voorfase betrokken worden bij de beoordeling van het initiatief.
- De aanvragen van initiatiefnemers worden drie keer per jaar verzameld en beoordeeld met het afwegingskader uit paragraaf 2.2. Deze verzoeken worden voorzien van een advies en gebundeld aangeleverd ter besluitvorming bij het college van B&W.
- In het bijzondere geval dat meerdere bouwinitiatieven in dezelfde kern afzonderlijk goed scoren, maar gezamenlijk met name de woningbehoefte overstijgen, dan zal in eerste instantie voorrang worden gegeven aan het plan met de hoogste score. Het onderdeel woningbehoefte zal daarbij zwaar wegen.
- Er wordt duidelijk gecommuniceerd naar de initiatiefnemers over de wijze van beoordeling (inhoudelijk en procesmatig).

- Plannen moeten binnen drie jaar na principe uitspraak college van het college gerealiseerd worden, daarna vervalt de toestemming en medewerking. Aanvullend kan aan een initiatiefnemer gevraagd worden om binnen een half jaar een concept ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Later volgt een anterieure overeenkomst. Dit voorkomt dat verzoeken/ principe-medewerkingen te lang blijven liggen en onnodig “ruimte” in het programma in beslag nemen.
- Waar nodig zal voor de realisatie van bepaalde onderdelen van de planopzet die hebben geleid tot de bestuurlijke instemming met dat project, met de initiatiefnemer(s) een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.

2.4 Stappenplan bij principemedewerking

Wanneer het college besluit in principe medewerking te verlenen aan een verzoek worden de volgende stappen gevolgd:

