

Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

1. Inleiding

Waarom deze beleidsregel?

September 2020 stelde de gemeenteraad het Actieplan wonen vast. In dit document staat hoe we de woningmarktopgaven in de gemeente aanpakken. In het actieplan staat ook informatie over 'Initiatieven in tuinen': "*Voor woningbouwinitiatieven in tuinen geldt dat de gemeente alleen meewerkt in de kernen. Ook moet er dan sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering*" (p. 11).

In dit toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven werken we 'Initiatieven in tuinen' verder uit. We geven kaders voor het toetsen van initiatieven. En we gaan kort in op het proces om dit type initiatieven te beoordelen.

Wat is een kleinschalig woningbouwinitiatief?

Kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn kleine woningbouwontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen. Het toetsingskader geldt bij ontwikkelingen waarbij maximaal 4 woningen worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen vanaf 5 woningen spreekt het Actieplan wonen van een groter plan. Bij grotere plannen geldt het ambitiekader uit het actieplan. Dit toetsingskader kan wel helpen bij het toetsen van deze grotere plannen.

Wat zijn actuele ontwikkelingen?

De woningmarkt in de gemeente Berg en Dal is de laatste jaren veranderd. Er zijn weinig beschikbare betaalbare woningen, de vergrijzing (meer ouderen) zorgt voor een kwalitatieve opgave, veranderingen in de zorg vragen om andere woonvormen en om de woningmarkt te verduurzamen moeten er stappen gezet worden.

Door deze veranderingen hebben we de woonagenda uit 2017 vernieuwd actualiseren in een Actieplan wonen 2020. De behoefte aan nieuwe woningen is ook een reden om te kijken naar kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Wat is de reikwijdte van deze beleidsregel?

Deze beleidsregel geldt alleen voor woningbouwinitiatieven binnen de gebiedsgrenzen zoals opgenomen in bijlage 1. Voor woningbouwinitiatieven in het buitengebied geldt het functieveranderingsbeleid. Gebieden met een hoge natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit zijn buiten de gebiedsgrenzen gehouden. Het gaat dan om de stuwwal tussen de kernen Ubbergen, Beek en Berg en Dal, de Rijksstraatweg tussen Ubbergen en Beek en het beschermd dorpsgezicht van Ubbergen.

Met het toetsingskader beoordelen we de ontwikkeling op basis van gemeentelijk beleid. Eventuele belangen van andere overheden, zoals het waterschap en de provincie, zijn in dit toetsingskader niet opgenomen. Ook een beoordeling op haalbaarheid, bijvoorbeeld vanwege milieueisen, is geen onderdeel van het toetsingskader, maar kan wel worden meegenomen in de beoordeling van een initiatief.

2. Toetsingskader

Dit toetsingskader is een verdere uitwerking van het Actieplan wonen.

Het actieplan geeft twee voorwaarden mee voor kleinschalige woningbouwinitiatieven:

1. Alleen medewerking in de kernen;
2. Er moet sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering.

Waarop beoordelen we initiatieven?

Bij het toetsen van een initiatief staan 3 vragen centraal. Door antwoord te geven op deze vragen krijgt een initiatief een bepaalde score. Deze score bepaalt of we wel of niet mee willen werken aan een initiatief. De vragen die centraal staan zijn:

1. Waar ligt het initiatief?
2. Wat is de ruimtelijke kwaliteit?
3. Aan welke andere ambities van de gemeente levert het initiatief een bijdrage?

Hierna volgt een uitwerking van deze vragen. We sluiten af met een scoreformulier waarin de beantwoording van deze vragen leidt tot een score. Op basis van deze score bepalen we of we wel of niet mee willen werken aan een initiatief. Een initiatief moet minimaal 5 punten scoren.

1. Waar ligt het initiatief?

In bijlage 1 staan de gebiedsindelingen voor dit toetsingskader. Op de kaarten hebben we gebieden aangewezen als kern en als dorpsrand. Dit toetsingskader is alleen van toepassing op de gebieden die in de kaart staan.

De gebiedsindelingen zijn als volgt bepaald:

- De kernen zijn afgeronde gebieden bebouwing met een stedelijk karakter;
- In de kernen staan ook gebieden met een speciale functie omdat dit onderdeel uitmaakt van de afgeronde gebieden bebouwing. Dit betekent niet dat ontwikkelingen daar mogelijk zijn. Denk hierbij aan bedrijventerreinen, vakantieparken, sportvelden, groenzones;
- Bij de aanwijzing van dorpsranden hebben we gekeken naar de volgende criteria:
 - o De dorpsrand vormt de overgang van kern naar buitengebied;
 - o De dorpsrand is een uitloop van de kern met aan beide zijden van de weg een dorpsfunctie, waarbij:
 - De verschillende kernen niet aan elkaar mogen groeien (bijvoorbeeld Groesbeek – De Horst, Groesbeek – Breedeweg, Beek – Ubbergen);
 - o De dorpsrand volgt de strook van de woonbebouwing langs de weg en geldt niet voor de gronden die achter de woonbebouwing zijn gelegen (bebouwing in achtertuinen is onwenselijk);
- Vanwege de unieke kwaliteiten van de stuwwal tussen de kernen Ubbergen, Beek en Berg en Dal, de Rijksstraatweg tussen Beek en Ubbergen en het beschermd dorpsgezicht in Ubbergen hebben we dit gebied niet als kern of dorpsrand opgenomen.

2. Wat is de ruimtelijke kwaliteit?

Woningbouwinitiatieven moeten de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Het realiseren van een woning/wooneenheid alleen omdat sprake is van een groot pand of groot kavel zien we niet als een ruimtelijke verbetering. Er zijn drie opties voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit: het initiatief verbetert de kwaliteit, het initiatief is acceptabel of het initiatief is onacceptabel. In de tabel van het toetsingskader staat wat we onder de kwaliteiten verstaan.

3. Aan welke andere ambities van de gemeente levert het initiatief een bijdrage?

De gemeente heeft veel ambities op verschillende onderwerpen. Kleinschalige woningbouwinitiatieven moeten een bijdrage leveren aan deze ambities. In het beoordelingsformulier staan de ambities en wordt daarbij aangegeven wanneer we een initiatief positief op dit onderdeel beoordelen.

Toetsingskader – beoordelingsformulier

Bij het toetsen van het initiatief beantwoorden we de drie vragen.

We kijken naar de locatie van het initiatief (kern of rand) in combinatie met de criteria ruimtelijke kwaliteit en ambities. Dit bepaalt de totaalscore van het initiatief. Heeft het initiatief minimaal 5 punten?

Dan krijgt het een positief principestandpunt. De rode kruizen in het beoordelingsformulier geven aan dat dit antwoord direct tot een afwijzing van het verzoek leidt.

Criteria	Beoordeling	Toelichting	Score	
			Kern	Rand
Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 2 punten)	Verbetering	<ul style="list-style-type: none"> Sloop van niet passende bebouwing op locatie (minimaal 350 m²), waarbij de nieuwe bebouwingsmogelijkheden (hoofd- en bijgebouwen) niet meer mogen zijn dan de bestaande bebouwing Oplossen van een ruimtelijk knelpunt Behoud waardevol/karakteristiek pand Versterken identiteit gebied uit Nota ruimtelijke kwaliteit Bouwrecht vanuit sloop (minimaal 500 m²) in het buitengebied^{1*} Significante bijdrage aan doelstellingen van het LOP (van toepassing bij locaties in dorpsranden) 	2	1
	Acceptabel	<ul style="list-style-type: none"> Logisch in straatbeeld (volume, hoogte, kap, rooilijn, ritme, woningtype) Hergebruik bestaand hoofdgebouw of woningsplitsing met behoud of versterking ruimtelijke kwaliteit 	1	X
	Onacceptabel	<ul style="list-style-type: none"> Aantasting van waardevolle zichtlijnen Verdichting op waardevolle onbebouwde locaties in de kernen Bebouwing in gebieden met een niet-wonen functie als sportvelden, bedrijventerreinen, vakantieparken Niet passend in het straatbeeld (volume, hoogte, kap, rooilijn, ritme, woningtype) Nieuwe woningen in bestaande bebouwing (inclusief woningsplitsing), die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit 	X	X
Bijdrage aan ambities (maximaal 6 punten)	Duurzame energie	Minimale score van 6 punten op het onderdeel "Duurzame energie" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Levensloopbestendig	Ontwikkeling heeft een Certificaat WoonKeur	1	1
	Klimaatadaptatie	Minimale score van 4 punten op het onderdeel "Klimaatadaptatie" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Natuurinclusiviteit	Minimale score van 2 punten voor het onderdeel "Natuurinclusiviteit" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Circulair bouwen	Minimale score van 5 punten voor het onderdeel "Natuurinclusiviteit" op basis van de scoretabel in bijlage 2	1	1
	Overige	Extra bijdrage aan bovenstaande ambities bijvoorbeeld energieneutraal maken van de aanwezige bebouwing. Of het plan heeft een positieve bijdrage op andere thema's, zoals, wonen en zorg of leefbaarheid.	1	1

¹ * Het is mogelijk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren door te koppelen met een locatie in het buitengebied. Daarbij wordt er een bouwrecht verkregen door sloop van bebouwing elders. Uitgangspunt is dat op beide locaties sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan niet in combinatie met toepassing van het functieveranderingsbeleid op de 'slooplocatie' gebruikt worden.

Wat zijn de randvoorwaarden bij elk initiatief?

Met het toetsingskader beoordelen we of het wenselijk is mee te werken aan een initiatief. Naast deze beoordeling zijn er een aantal randvoorwaarden waar elk initiatief aan moet voldoen. Dit hoeft niet bij het eerste verzoek aangetoond te worden, maar is een voorwaarde bij de verdere uitwerking. We stellen de volgende voorwaarden bij een ontwikkeling:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat (o.a. uit het oogpunt van milieuaspecten);
- Het initiatief mag niet in strijd zijn met waarden van de omgeving zoals staat in het bestemmingsplan of de Nota ruimtelijke kwaliteit;
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig zijn;
- De nieuwe woning moet goed bereikbaar worden (goede verkaveling en inpassing);
- Het plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden;
- Opvang van hemelwater moet op de locatie zelf worden opgelost;
- Het plan moet mogelijk zijn op basis van beleid van andere overheden.

3. Proces

Hoe kan een kleinschalig woningbouwinitiatief voorgelegd worden?

Indien een initiatiefnemer van mening is dat het initiatief aan het gemeentelijk beleid voldoet? Dan kan er bij het college van B&W een principeverzoek worden ingediend. Dit principeverzoek moet de volgende onderdelen bevatten:

- Toelichting op het initiatief, met aandacht voor de beoordelingscriteria en voorwaarden;
- Tekeningen van de bestaande situatie;
- Tekeningen van de nieuw te realiseren situatie.

De initiatiefnemer richt het principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders.

Wat kost het indienen van een verzoek?

Wil een initiatiefnemer een verzoek indienen? Dan worden er leges in rekening gebracht. De hoogte van deze kosten staan in de legesverordening van de gemeente.

Wanneer wordt een initiatief beoordeeld?

De principeverzoeken voor particuliere initiatieven leggen we eens per kwartaal gelijktijdig voor aan het college van burgemeester en wethouders. De verzoeken worden in de eerste maand van dat kwartaal op de agenda van de collegevergadering geplaatst. Zij nemen dan een principestandpunt in over de initiatieven. Initiatiefnemers worden bij het indienen van het verzoek op de hoogte gebracht van de planning.

De initiatieven toetsen we op basis van het toetsingskader uit deze beleidsregel. Daarbij kunnen we extern advies vragen. Bijvoorbeeld bij een stedenbouwkundige of de commissie Ruimtelijke kwaliteit. De resultaten van deze toetsing (vanuit de beoordelingslijst) zijn onderdeel van ieder initiatief in het advies aan het college.

Welk proces volgt er na het principestandpunt?

Afhankelijk van het standpunt en het initiatief bepalen we het vervolg van het proces. Dit proces en afspraken over kostenverhaal en de bijdrage aan ambities leggen wij vast in een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie.