

Afwegingskader woningbouw

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van maximaal 5 extra woningen. De jurisprudentie in ogenschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen. Zodoende is het planvoornemen niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Wel dient aandacht besteed te worden aan de behoefte van het plan.

De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert hiertoe een afwegingskader voor woningbouwontwikkelingen. Dit afwegingskader wordt toegepast bij de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven en om prioriteiten te stellen tussen verschillende woningbouwprojecten. Op deze manier stemt de gemeente woningbouwplannen af op beleidsambities op de lange termijn en op de woningbehoefte.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte wordt getoetst of de plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken. Dit doet de gemeente jaarlijks. Daarbij wordt uitgegaan van de provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda. Hierin wordt per woonmilieu aangegeven welke ruimte er is voor woningbouw. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019–2022 is jaarlijks ruimte voor het programmeren van het volgende aantal woningen:

	Behoefte: gemiddeld aantal woningen per jaar	Benodigde plancapaciteit (rekening houdend met 30% planuitval)
Aarlanderveen	5 tot 10	10
Alphen aan den Rijn	400	550
Benthuizen	20	25
Boskoop	70	100
Hazerswoude-Dorp	20	25
Hazerswoude-Rijndijk	25	30
Koudekerk	10	15
Zwammerdam	5 tot 10	10

In Aarlanderveen is jaarlijks behoefte aan 5 tot 10 woningen. in de praktijk worden deze aantallen vooralsnog niet gehaald. Het realiseren van maximaal extra 5 nieuwe woningen is daarmee passend. Het planvoornemen draagt bij aan de woonbehoefte van de gemeente Alphen aan den Rijn. Geconcludeerd kan worden dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de bouw van de voorgenoemde woningen.

Kwalitatieve behoefte

Voor de kwalitatieve behoefte hanteert de gemeente een kwalitatief afwegingskader. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de korte termijn afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt. De volgende scoringstabel wordt hiertoe gebruikt:

Criterium	Weging	Zeervan toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
Creëren van een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad Uitgangspunt: 25% sociale huur + 10% middenhuur (€ 720- 900) dan wel goedkope koop (tot € 200.000). Daarnaast realiseren van woningen in ontbrekende segmenten	5	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 50-100% van resterende plan voorziet in ontbrekende segmenten	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 25-50% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten	Minder dan 25% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten en / of aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop
Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt	5	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing. Ook geldig als bouw reeds is gestart	Beperkt / NVT / onbekend
Toevoeging die de geambieerde woonmilieus versterkt	3	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang	2	Hergebruik bestaand vastgoed	Sloop - nieuwbouw	Nieuwbouw op maagdelijke locaties
Ruimte voor wonen met zorg en / of begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig.	5	Woonzorg-arrangementen	Levensloop-geschied	Geen enkele vorm van zorg
Duurzame inzetbaarheid van woningen: energetische duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, klimaat- en bodemdalingbestendig	4	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
Nabijheid van OV of multimodale ontsluiting	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
BONUS-PUNTEN LANGETERMIJNBELEID	Weging	Wel van toepassing +1	Neutraal / niet van toepassing / onbekend 0	
Ruimte voor nichemarkten en nieuwe woonconcepten	2	Ja	Nee	
Unieke beeldbepalende plannen	4	Ja	Nee	
TOTAAL		maximaal 27	↔	minimaal -21

Het planvoornemen betreft het realiseren van 5 extra woningen in de vrije sector, aangezien de locatie van het plangebied (in het buitengebied van Alphen aan den Rijn) zich niet leent voor de differentiatie sociale huur, middenhuur dan wel goedkope koop. Het planvoornemen voldoet hiermee niet aan het eerste criterium. Daar staat tegenover dat het voornemen wel bijdraagt aan het teweeg brengen van verhuisbewegingen van goedkope/betaalbare koop naar vrije sector, waarmee ruimte beschikbaar komt in de woonkern van Aarlanderveen.

Ook draagt het voornemen door de kwaliteitsimpuls van het plangebied bij aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten. Het planvoornemen voldoet hiermee aan diverse criteria uit het afwegingskader. De kwalitatieve behoefte is hiermee in voldoende mate aangetoond