

# Afwegingskader

VOOR WONINGTOEVOEGING IN DE ANNO-GEMEENTEN



18 JULI 2019



# 1

## Inleiding

# DIT KADER

Als regio willen we ruimte geven aan plannen met toegevoegde waarde voor de woon- en leefkwaliteit, zorgen voor vernieuwing, die huishoudens binden aan de regio of aantrekken van elders, die de regionale economie en het draagvlak onder voorzieningen steunen. Dit kader biedt houvast om voor gemeenten om regie te voeren op plannen en initiatieven, en tot onderlinge afstemming te komen met elkaar en met de provincie Fryslân. Het kader geldt voor de ANNO gemeenten (Noardeast Fryslân, Dantumadiel, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel).

## Doelen

1. dat we ruimte geven aan initiatieven en plannen die tegemoet komen aan de woningbehoefte van woningzoekenden in onze gemeente, en bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben (bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid);
2. dat nieuwe initiatiefnemers snel duidelijkheid krijgen over hun kans van slagen en mogelijkheden om die kans te vergroten door hun plan verbeteren;
3. dat we keuzes kunnen maken waar intrekken van mogelijkheden nu of op termijn nodig is;
4. met goede monitoring afstemming vinden tussen gemeenten en met de provincie;

## 1. Toegevoegde waarde herkennen voor een onderbouwd gesprek en beoordeling

Dit afwegingskader vormt een instrument bij het beoordelen van de afzetbaarheid en toegevoegde waarde op lange termijn van initiatieven voor woningtoevoeging. Met dit kader kan elk initiatief beoordeeld worden op haar bijdrage aan enerzijds de ambities uit de woonvisies en anderzijds de afzetbaarheid in de komende jaren. Dit kader bevat criteria waarlangs plannen en initiatieven worden beoordeeld op toegevoegde waarde. De criteria helpen om een goed onderbouwd gesprek te voeren over plannen en initiatieven en te komen tot een beoordeling die uit te leggen is. De criteria richten zich op de woningvraag, op ruimtelijke kwaliteit, maar ook op zaken als draagvlak en bijzondere kwaliteiten van initiatieven of plannen. Voor het inschatten van de woningvraag is marktonderzoek en de woningmarktmonitor een belangrijke leidraad. De beoordeling gaat over het plan of initiatief zelf, maar ook over de verhouding tot andere plannen of initiatieven.

## 2. Snel duidelijkheid over de kans van slagen en verbeterpunten

De beoordeling geeft duidelijkheid en onderbouwing. Dat maakt de gemeente tot een betrouwbare partner. Hoe groter de toegevoegde waarde, hoe groter de kans op een succesvolle ontwikkeling, hoe groter de kans op medewerking van de gemeente. Er zijn op hoofdlijnen drie mogelijkheden:

- De beoordeling is positief: er is reden tot verdere behandeling of uitwerking. Het plan of initiatief moet uiteraard voldoen aan wetten en regels zoals over bestemming, verkeer, geluid en water;
- De beoordeling is minder positief omdat het plan zelf te weinig kwaliteit heeft of omdat andere initiatieven een betere beoordeling krijgen. Als de gemeente bij de beoordeling wel een bijzondere potentie in het plan of initiatief herkent, kan zij verbeterpunten meegeven om de kans van slagen te vergroten.
- De beoordeling is negatief en er zijn onvoldoende aanknopingspunten om het plan of initiatief kans van slagen te geven: dan krijgt de initiatiefnemer daarover duidelijkheid.

## 3. Keuzes maken

Wanneer nieuwe plannen of initiatieven onvoldoende toegevoegde waarde hebben, krijgen initiatiefnemers daarover vooraf duidelijkheid. Ook bestaande plannen en initiatieven beoordelen we langs de criteria in dit kader. Dit kan leiden tot de volgende uitkomsten:

- Er is voldoende reden om door te gaan met de ontwikkeling. Doorgaans leidt dat tot realisatie. Wel vraagt de gemeente aan elke initiatiefnemer om concrete pogingen te ondernemen om onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheid te realiseren. Wanneer binnen een termijn van drie jaar na vaststelling van dit kader geen concrete pogingen zijn ondernomen, ontstaat er voor de Raad de *mogelijkheid* om verleende (maar niet benutte) bouw- of omgevingsvergunningen in te trekken en kan de gemeente een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen waarbij de bouwmogelijkheid weg bestemd wordt.
- Er is onvoldoende reden om door te gaan met de ontwikkeling. Bij verleende bouw- of omgevingsvergunningen of eerder gewekte verwachtingen bij derden neemt de gemeente initiatief om tot een oplossing te komen met de betreffende initiatiefnemer.

## 4. Goede afstemming vinden tussen gemeenten en met de provincie

De gemeenten en de provincie hebben behoefte aan afstemming, zowel op aantallen als op kwaliteit. Dit kader biedt daarvoor de basis, met:

- Een steeds actuele behoefteraming door monitoring (locaties met een openbaar karakter en een interne met zoeklocaties voor interne overweging);
- Een steeds actueel overzicht van plannen, die getoetst zijn op toegevoegde waarde op basis van de criteria in dit kader;
- Een werkwijze waarop plannen worden besproken binnen regiogemeenten en met de provincie Fryslân.

## Evaluatie en vernieuwen van dit kader

Elke jaar heroverwegen we dit kader, te beginnen in 2020. De constante veranderingen op de woningmarkt krijgen onder meer via de ANNO-monitoring steeds een plek in de behoefte-inschattingen per dorp en hoeven dus niet te leiden tot veranderingen van dit kader. Wanneer blijkt dat de werkwijze of de criteria om een andere benadering vragen, is dat wel een reden tot herziening van dit kader. Ook kunnen nieuwe regels of wetten daartoe aanleiding geven.

# INHOUDELIJKE ACHTERGROND

## Ruimte geven aan kwaliteit vergroot je kansen om mensen te binden

De meest kansrijke manier om mensen te binden aan een dorp of stad is door in te zetten op maximale kwaliteit van wonen en leven. Sommige randvoorwaarden zijn lastig of slechts langzaam te beïnvloeden, zoals grootschalige infrastructuur, de manier waarop het winkelaanbod verandert (concentratie, internetwinkelen) en structurele demografische veranderingen (vergrijzing en sterfte op termijn, trek naar voorzieningenrijke plekken). Gemeenten hebben directere invloed op de woonomgeving en het woningaanbod, door gebiedsontwikkeling, afspraken met corporaties over de voorraadontwikkeling, het ruimte bieden aan gewilde woonproducten op de juiste plek, op het juiste moment.

## Grote verschillen in huishoudensontwikkeling per dorp

Het woningmarktonderzoek voor de Anno-gemeenten uit 2017\* laat zien dat in de ANNO-gemeenten voorlopig nog huishoudensgroei te verwachten is. Tegelijk is er groot verschil tussen dorpen: op korte afstand van elkaar komen dorpen voor die relatief snel groeien of waar eerste huishoudenskrimp merkbaar is. Richting het jaar 2030 zal op steeds meer plekken krimp ontstaan, waarbij oplopende sterfte een natuurlijke en onvermijdelijke hoofdrol begint te spelen. Verklaringen voor verschillen per dorp staan in het marktonderzoek.

\* [www.dwaande.nl/zoekterm/woningmarktanalyse](http://www.dwaande.nl/zoekterm/woningmarktanalyse)

## Overall is vernieuwing nodig

In alle dorpen en wijken in de ANNO-gemeenten – groei of geen groei – is er een blijvende kwalitatieve woningvraag en behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Daarmee kunnen mensen doorstromen naar de gewenste woning, en het bindt eigen mensen.

Vernieuwing kan door woningverbetering, maar ook nieuwbouw is wenselijk, omdat de vraag verandert en omdat de gewenste kwaliteit soms alleen met nieuwbouw te bieden is. Binnen de sociale huursector is er een praktijk waarin nieuwbouw samenvalt met vervanging. Soms leidt dit tot voorraadgroei, soms tot verdunning van de voorraad. Dit proces is in de koopsector niet gebruikelijk, omdat we te maken hebben met individuele eigenaren. Juist daarom is het belangrijk goed af te wegen waar nieuwbouw

# INHOUDELIJKE ACHTERGROND

## Situatie nu: te veel plannen, blijvend nieuwe initiatieven van wisselende toegevoegde waarde

De praktijk van de afgelopen decennia is dat op allerlei plekken initiatiefnemers ruimte hebben gekregen om woningen te ontwikkelen, waaronder de gemeenten zelf, zonder deze locaties voldoende in onderlinge samenhang af te wegen. Het resultaat is dat er in sommige woonkernen een tekort, in andere een overschot aan mogelijkheden is, en niet altijd met een passende programmering. Op regionale schaal is er sprake van een substantieel overaanbod aan bouwplannen: zie daarvoor het woningmarktonderzoek uit 2017 en de monitoring vanaf 2019. Ondertussen dienen nieuwe initiatieven zich steeds aan, waarbij het nodig is om een goede afweging te maken: hoeveel vraag naar woningen is er in dit dorp, en als er meer bouwruimte is dan woningbehoefte: welke initiatieven en plannen hebben dan de meeste toegevoegde waarde? Waar zijn keuzes noodzakelijk?

## KADER: PROGNOSES PER KERN

Het regionale woningmarktonderzoek uit 2017 toont bandbreedtes per dorp. Het middelpunt van alle kern-bandbreedtes is opgeteld even groot als de woningbehoefte voor de regio als geheel. Een hogere aanname voor de ene kern, betekent *dus* een lagere aanname in andere kernen. Dit zijn communicerende vaten. Het is in het belang van de gemeenten om hier rekening mee te houden.

## Programmeren met toegevoegde waarde

Het is belangrijk om in elk dorp op elk moment voldoende passend aanbod te bieden. Idealiter zorgen plannen voor toevoeging van woningen die in de bestaande voorraad onvoldoende beschikbaar zijn, voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voor hergebruik van karakteristiek vastgoed of het onttrekken van vastgoed met onvoldoende toekomstwaarde, met draagvlak in de omgeving, en procedureel en financieel uitvoerbaar. In de praktijk komt dit ideaalbeeld zelden voor. Wel geldt: hoe meer aan deze idealen voldaan wordt, hoe groter de toegevoegde waarde van een plan voor woningbouw voor een dorp of stad en hoe groter de bijdrage aan het binden van mensen met kwaliteit. Een doorlopende vernieuwing in alle kernen is wenselijk, omdat daarmee mensen met een woonwens de keuze hebben om in eigen kern of elders hun stap te zetten. Dat stelt eisen aan de programmering (aantal, haalbaarheid, obstakels ruimtelijk, procedureel, financieel).

# 2

## Werkwijze bij bestaande en nieuwe plannen en initiatieven



# WERKWIJZE

## BIJ NIEUWE PLANNEN OF INITIATIEVEN

Bij alle nieuw ingediende initiatieven beoordelen we aan de hand van de criteria in dit kader wat de toegevoegde waarde is, van het plan in zichzelf én in vergelijking met andere plannen. Dit kan leiden tot de volgende uitkomsten:

### Afweging vooraf: de ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk is in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vastgelegd dat voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied een uitgebreide motiveringsplicht geldt. Ook de Verordening Romte van de provincie Fryslân vereist dit. Concreet houdt dit in dat bij nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties eerst goed getoetst wordt of het beoogde product of de beoogde doelgroep niet binnen de bebouwde kom te bedienen zijn, bijvoorbeeld door benutten van inbreidingslocaties, herbestemmen van panden of aanpassen van lopende plannen.

### 1: Zolang er ruimte is voor (meer) plannen of initiatieven voor woningbouw

- a. Bij plannen met toegevoegde waarde (meer dan 65 punten score), is voortvarende verdere ontwikkeling gewenst. Hier volgen we de gebruikelijke werkwijze om tot ontwikkeling te komen, waaronder toetsing aan wetten en regels;
- b. Bij plannen met beperkte toegevoegde waarde (45-65 punten) kunnen we verbeterpunten meegeven;

- c. Plannen met nauwelijks of geen toegevoegde waarde (tot 45 punten) nemen we niet in behandeling, met motivatie. Het is aan de initiatiefnemer om te beoordelen of een verbeterd plan mogelijk is;

### 2: Op het moment dat er geen ruimte is voor (meer) plannen of initiatieven voor woningbouw

- a. Bij plannen met toegevoegde waarde (meer dan 65 punten score) werken we voorlopig niet mee, behalve als er een reële mogelijkheid is om een bestaand initiatief met een lagere toegevoegde waarde in te trekken of een andere bestemming te geven;
- b. Bij plannen met beperkte toegevoegde waarde (45-65 punten) werken we niet mee, behalve als er gelijktijdig kansen zijn voor meer toegevoegde waarde (meegeven verbeterpunten) en er een reële mogelijkheid is om een bestaand initiatief met een lagere toegevoegde waarde in te trekken of een andere bestemming te geven;
- c. Plannen met nauwelijks of geen toegevoegde waarde (tot 45 punten) nemen we niet in behandeling, met motivatie. Het is aan de initiatiefnemer om te beoordelen of een verbeterd plan mogelijk is.

# WERKWIJZE

## BIJ NIEUWE PLANNEN OF INITIATIEVEN

Het schema vat de mogelijkheden samen:

|                                              | <b>Toets vooraf: bij uitbreiding: is er een noodzaak?</b><br>Zie: ladder duurzame verstedelijking |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal                                       | Passend bij de behoefte<br>(benodigde woningen per dorp)                                          | Groter dan de behoefte<br>(benodigde woningen per dorp)                                                                                  |
| <b>Beoordeling<br/>65 punten<br/>of meer</b> | 1a Voortvarend ontwikkelen                                                                        | 2a Voorlopig geen medewerking<br>behalve bij kans tot anders<br>programmeren van andere<br>plannen                                       |
| <b>Beoordeling<br/>45-65<br/>punten</b>      | 1b Voorlopig geen medewerking,<br>handreiking met verbeterpunten                                  | 2b Voorlopig geen medewerking,<br>behalve bij kans tot anders<br>programmeren van andere<br>plannen, in combinatie met<br>verbeterpunten |
| <b>Beoordeling<br/>&lt;45 punten</b>         | 1c Gemeente wijst het plan af<br>met motivering.                                                  | 2c Gemeente wijst het plan af<br>met motivering.                                                                                         |

# WERKWIJZE

## BIJ BESTAANDE PLANNEN OF INITIATIEVEN

Het woningmarktonderzoek uit 2017 signaleert dat er een kritische en gedetailleerde inventarisatie nodig is van alle plannen en initiatieven. Deze inventarisatie wordt in 2019 uitgevoerd. In de jaren daarna blijven we als gemeente de plannen en initiatieven monitoren, om regie te blijven voeren. Van alle plannen en initiatieven beheren de gemeenten een gezamenlijk overzicht waarin informatie staat over het plan zelf en over de procedurele status er van (zoals privaatrechtelijke afspraken). Op basis van dit overzicht analyseren we alle bestaande plannen en initiatieven doorlopen we de volgende stappen:

1. We zien ontwikkelingen die niet meer te beïnvloeden zijn als een gegeven: het reeds ingevulde deel van de woningbehoefte per dorp. Het gaat om woningen of (delen van) plannen die al in aanbouw zijn. Daarbij geldt wel dat we binnen een lopend plan stedenbouwkundig kunnen zoeken naar een andere of eerdere afronding. Voor plannen die juridisch planologisch zijn geregeld, geldt dat aanpassing denkbaar is, in overleg met de initiatiefnemer. Deze krijgen daarom een plek in de totale beoordeling (zie hierna).
2. Alle andere plannen of initiatieven vullen deze programmering aan. Hier beoordelen we, op gelijke wijze als bij nieuwe plannen of initiatieven, wat de toegevoegde waarde is vanuit wonen, gericht op het plan zelf en ten opzichte van andere plannen. Daaruit volgt een rangschikking van grote naar kleine toegevoegde waarde voor het dorp.

- a. Bij plannen met toegevoegde waarde (meer dan 65 punten score), die bovendien vallen binnen de woningbehoefte in een dorp, is voortvarende verdere ontwikkeling gewenst;
- b. Zolang er nog behoefte is aan meer plannen of initiatieven voor woningbouw, maken we een afweging tussen plannen met nu al toegevoegde waarde (meer dan 65 punten score), en plannen waar er potentie is om die toegevoegde waarde te hebben (verbetering van plannen);
- c. Voor overige plannen geldt, dat we zoeken naar mogelijkheden tot uitstellen of terugtrekken, op korte of langere termijn. Daar waar sprake is van privaatrechtelijke afspraken, besteden we bijzondere aandacht aan zorgvuldige communicatie.

# WERKWIJZE

## VOORZIENBAARHEID CREËREN

### Actie verwacht bij bouw- of gebruiksmogelijkheden

Dit kader kondigt aan dat er actie verwacht wordt van derden om voortvarend te ontwikkelen. Dit dient het algemeen maatschappelijk en volkshuisvestelijk belang van de gemeente: ruimte bieden aan plannen en initiatieven met toegevoegde waarde, mede door onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheid te kunnen intrekken.

Vanaf datum van vaststelling van dit kader begint de termijn te lopen waarbinnen een eigenaar een concrete poging moet ondernemen om de onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheid te realiseren.

- Wanneer binnen drie jaar na toekenning van een bouw- of gebruiksmogelijkheid geen concrete pogingen zijn ondernomen, ontstaat er de mogelijkheid om verleende (maar niet benutte) bouw- of omgevingsvergunningen in te trekken en kan de gemeente een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen waarbij de bouwmogelijkheid weg bestemd wordt.
- Wanneer er wel een concrete poging wordt ondernomen door een omgevingsvergunning aan te vragen, zal gelet worden op de termijn van 26 weken waarbinnen een aanvang met de bouw moet worden gemaakt. Wanneer deze termijn verstreken is, kan de gemeente actief gebruik maken van haar bevoegdheid om omgevingsvergunningen in te trekken.

Deze termijn geldt ook voor kopers van kavels, om redelijkerwijs tot ontwikkeling te komen, ook als daarmee de termijn van drie jaar na toekenning van een bouw- of gebruiksmogelijkheid verstreken raakt.

### Zorgvuldige communicatie

Omdat het afwaarderen van plancapaciteit grote gevolgen kan hebben, communiceren we dit met contractuele samenwerkingspartners en individuele eigenaren. Eigenaren worden schriftelijk geïnformeerd over het beleidsvoornemen en krijgen een exemplaar van dit kader toegestuurd, met het aanbod voor een persoonlijk gesprek over het kader en consequenties.

# WERKWIJZE

## VRAAGGERICHT ONTWIKKELEN MET DRAAGVLAK

### **Kennis en ideeën uit de dorpen benutten, in gesprek over mogelijkheden**

Een belangrijke uitkomst uit het regionale woningmarktonderzoek is dat lokale bijzonderheden altijd plek moeten krijgen in overwegingen voor woningbouw per dorp. Gesprekken over de woningbehoefte, uitkomsten van de monitoring en overwegingen over locaties horen onderdeel te zijn van het contact hebben met dorpen / de mienskip. Op basis van de nulmeting kunnen gemeenten of dorpen initiatief nemen voor een gesprek over wensen en mogelijkheden, al dan niet met input van professionals.

### **Blijvend in gesprek met stakeholders via platform wonen**

Ook met andere stakeholders is doorlopend overleg nodig over ontwikkelingen en behoeften in de dorpen. De Anno-gemeenten organiseren sinds 2018 een jaarlijkse platformbijeenkomst over de woningmarkt, met banken, makelaars, ontwikkelaars, corporatie en huurdersorganisaties, eventueel andere partijen als zorgorganisaties.

### **Monitoring van de behoefte in de dorpen en de regio**

Met goede monitoring wordt duidelijk waar meer of minder vraag is, ook als input voor herziening van demografische prognoses op lokaal en regionaal niveau. Op korte termijn kan dat reden zijn om in dorpen meer speelruimte toe te kennen. Op lange termijn kunnen ontwikkelingen van invloed zijn op de provinciale demografische prognosemodellen.

# WERKWIJZE

## VRAAGGERICHT ONTWIKKELEN MET DRAAGVLAK

### Omgang met concrete maatwerkbehoefte in krimpdorpen

In dorpen waar de prognose uitgaat van krimp, zou bij een exacte hantering van het toetsingskader toevoeging van woningen niet meer mogelijk zijn, slechts nog bij gelijktijdige sloop. Dit is niet de bedoeling van het kader. Hierna volgt een redenering om hier kleinschalig van af te wijken, met een aantal randvoorwaarden.

- Allereerst kan het zijn dat er in een dorp op korte termijn nog enige groei is, gevolgd door stabilisatie en krimp op langere termijn. Groei op korte termijn vraagt in principe om beantwoording met meer woningen. Zou je dat nalaten, dan werk je krimp in de hand en speel je niet in op een lokale woningvraag, en nog aanwezige kansen op vernieuwing en doorstroming. Waarschuwing: Wel is het zo dat elke toegevoegde woning bij krimp het overschot ook groter maakt, waarbij we verwachten dat dit plaats vindt in de minst gewilde delen van de woningvoorraad. Wees daar bewust van en denk na over hoe dit probleem op termijn op te lossen is.
- Daar komt bij dat de prognoses verwachtingen zijn. Het kan zijn dat een dorp toch meer woningvraag kent dan voorspeld. Bij particuliere initiatieven voor eigen bewoning\* is het altijd goed om na te gaan of er passende alternatieven zijn met grotere meerwaarde (zie de criteria), maar kan geen sprake zijn van overprogrammering: tegenover het woningaanbod staat immers een zekerheid op woningvraag op dat moment.

Waarschuwing: extra programma in het ene dorp zal vrijwel altijd leiden tot minder behoefte elders. De meeste verhuizingen zijn op korte afstand, binnen woonplaatsen of tussen aangrenzende woonplaatsen. Toekennen van meerdere extra mogelijkheden moet dus ook gepaard gaan met compensatie elders (minder programmeren, deprogrammeren). Handel daar naar.

\* We maken verschil tussen initiatieven voor eigen bewoning en projectmatige woningbouw. Het belangrijkste hierbij is dat initiatieven niet speculatief worden ontwikkeld. Er moet zekerheid van woonvraag zijn.

# 3

## Criteria

# CRITERIA

## KENMERKEN

- De criteria zijn een hulpmiddel bij het voeren van een onderbouwd gesprek en het maken van een advies.
- Aan hoe meer criteria een plan of initiatief in positieve zin voldoet, hoe groter de kans dat de gemeente positief adviseert om het in behandeling te nemen of om te adviseren het verder uit te (laten) werken.
- Een positieve score op één criterium is nooit doorslaggevend. Het advies is uiteindelijk een integrale afweging op basis van de beoordeling langs de criteria.
- Bij kleine verschillen in de totale score tussen plannen of initiatieven is een kwalitatieve afweging nodig,. Dat is een van gemeentelijke professionals vanuit verschillende disciplines (zoals: wonen, ruimtelijk, grondzaken, juridisch). Dit leidt tot een onderbouwing richting het gemeentebestuur en / of initiatiefnemer.
- De beoordeling kan aanleiding geven om een initiatiefnemer te adviseren om de volkshuisvestelijke en / of ruimtelijke invulling van het plan aan te passen, zodat het initiatief aan meer criteria voldoet en alsnog een grote toegevoegde waarde heeft.
- Bij verdere uitwerking van plannen geldt altijd dat zij moeten voldoen aan wettelijke regels rondom verkeer, geluid, water, etc. Daarop hebben de criteria in dit kader geen betrekking.
- De criteria hebben een weging. Per hoofdonderwerp is een deel van 100 te verdelen, daarbinnen in kleinere eenheden verdeeld. Als voorbeeld: als een initiatief duidelijk een schaars product toevoegt, leidt dat aspect tot een score van 20 in een totaal van 100.
- Als op het onderwerp Volkshuisvestelijk geen enkele toegevoegde waarde is, is medewerking zonder planaanpassing uitgesloten.



# CRITERIA

## VOLKSHUISVESTELIJK (WEGING 40 VAN 100)

### **Afweging vooraf: sluit het aan op de verordening Romte en de SER-ladder?**

Plannen voor woningbouw vallen bij voorkeur binnen de bestaande bebouwde kom. Alleen als te onderbouwen is dat binnen de bebouwde kom niet in de behoefte kan worden voorzien, is fysieke uitbreiding van het dorp mogelijk. Nota bene: dit gaat om meer dan alleen het aantal woningen: een deel van de woningbehoefte is niet op binnendorpse locaties te bedienen vanwege specifieke woonwensen. Daarbij is de woningbehoefte per dorp leidend en niet de behoefte op gemeenteniveau (conform de bijgestelde ladder). Omgekeerd kan een inbreiding ten koste gaan van waardevolle open ruimte in een dorp. Dan geldt een negatieve overweging op dit punt. Van belang is om bij een wens tot uitbreiden met een gedegen onderbouwing te komen.

### **A. Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?** Weging 30

Het initiatief voorziet in een deel van de woningvraag die niet via doorstroming of door andere bouwplannen wordt bediend. Waaraan is behoefte in het dorp\*, wat is in de bestaande voorraad al genoeg beschikbaar, wat wordt al bediend met plannen die niet meer te beïnvloeden zijn, wat zijn de resterende ontbrekende schakels op de woningmarkt? Een overweging is ook of het niet leidt tot woningmarktproblemen elders.

*\* Behoeftindicatie: de woningmarktmonitor van het meest recente jaar is hierin leidend. Denk dan aan de combinatie van doelgroep – product – plek. Dit kan ook bijzondere doelgroepen betreffen zoals arbeidsmigranten of mensen met een zorgvraag. De Anno-monitoring van vraagontwikkeling (meting van verhuisstromen, indicatoren van schaarste of overschotten, cijfers van corporaties) biedt dit jaarlijks aan Bij behoefte aan nog concreter, lokale en actueler houvast is een lokale marktanalyse een overweging.*

### **B. Is het realiseerbaar?** Weging 10

Er is sprake van een gunstige inschatting van ontwikkelbaarheid en ontwikkeltempo en daarmee een bijdrage aan een continue vernieuwingsstroom.

# CRITERIA

## RUIMTELIJK (WEGING 30 VAN 100)

### C. Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming? Weging 5

Het plan of initiatief voegt woningen in een segment toe die een extra bijdrage leveren aan de doorstroming. Woningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn (zoals levensloopbestendig bouwen) bieden daartoe de meeste kansen. Woningen gericht op doelgroepen aan het 'einde van de doorstromingsketen' leiden doorgaans ook tot meerdere verhuisstappen: vrije kavels en voor senioren geschikte woningen.

### D. Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid Weging 5

Bouwiniciatieven met een meer dan standaard duurzaam karakter dragen bij aan milieudoelen. Denk dan aan: energieleverende woningen, circulair bouwen, klimaat-adaptieve stedenbouw, bijdrage aan natuurontwikkeling als onderdeel van het plan.

### E. Is er sprake van vernieuwende woonvormen? Weging 5

We zien het als een kwaliteit wanneer binnen een plan woonvormen worden ontwikkeld die inspelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals tijdelijk vastgoed, tiny houses, gezamenlijke woonvormen, of een ander nog ontbrekend product dat het aanbod aan wonen aanvult.

### F. Geeft het een impuls aan de directe omgeving? Weging 15

Een plan heeft meerwaarde als de ontwikkeling van woningen de (enige) oplossing is voor een ruimtelijk onwenselijke situatie ten aanzien van bestaand vastgoed of de openbare ruimte. Denk dan aan: het herbestemmen van (karakteristiek) vastgoed tot wonen, of juist het onttrekken van rotte kiezen, het mogelijk maken van herinrichting van de openbare ruimte, het verbeteren van het aanzicht van het dorp.

# CRITERIA

## PROCEDUREEL EN FINANCIIEEL (WEGING 30 VAN 100)

### **H. Zijn er afspraken vastgelegd?** Weging 15

Wanneer er al een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is verleend, wanneer het bestemmingplan is vastgesteld met de bestemming wonen, of als er anderszins afspraken zijn vastgelegd in privaatrechtelijke zin, is dit reden om mee te werken. Wel zal de gemeente bij alle bestaande en nieuwe initiatieven vragen om concrete actie (zie: vervolgstappen). Ook kan de gemeente het initiatief nemen voor een gesprek met eigenaren om tot andere afspraken te komen.

### **I. Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?** Weging 15

Als de verwachting is dat er vanuit de bevolking en op politiek niveau met de kennis van nu draagvlak is onder de voorgestelde ontwikkeling, dan wel dat er geen signalen of verwachtingen zijn van weerstand, is dat een positief punt.

# CRITERIA

## BIJZONDERE, DOORSLAGGEVENDE REDEN

### **Afweging achteraf**

Er kunnen redenen zijn, anders dan hierboven beschreven staan, om juist wel of juist geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Het kan ook zijn dat één van de gebruikte criteria zelf leiden tot een bijzondere situatie en daardoor een doorslaggevend gewicht krijgt. Dit vraagt om een specifieke toelichting om een goede afweging, te maken door ambtenaren en bestuurders. Als deze reden daadwerkelijk doorslaggevend is, stelt dat extra eisen aan de toelichting.

**PROJECTNAAM**

Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven anno-gemeenten

**OPDRACHTGEVER**

ANNO-gemeenten

**STATUS**

Concept

**DATUM**

Juli 2019

**KAW**

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)



Koöperatieve  
Architekten  
Werkplaats